

## Reihenhaus mit Rheintalblick



**Objektnummer: 6566/2200**

**Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6921 Kennelbach
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	103,64 m²
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	460.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Heizkosten:</b>	120,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Haus unbewohnt - Vergleichswert Betriebskosten vom Nachbarhaus.

### Provisionsangabe:

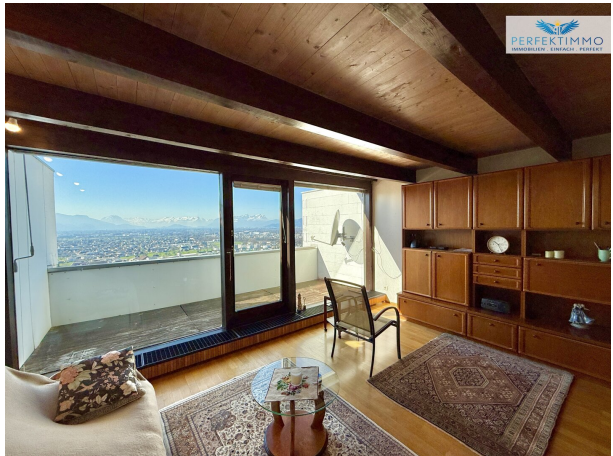
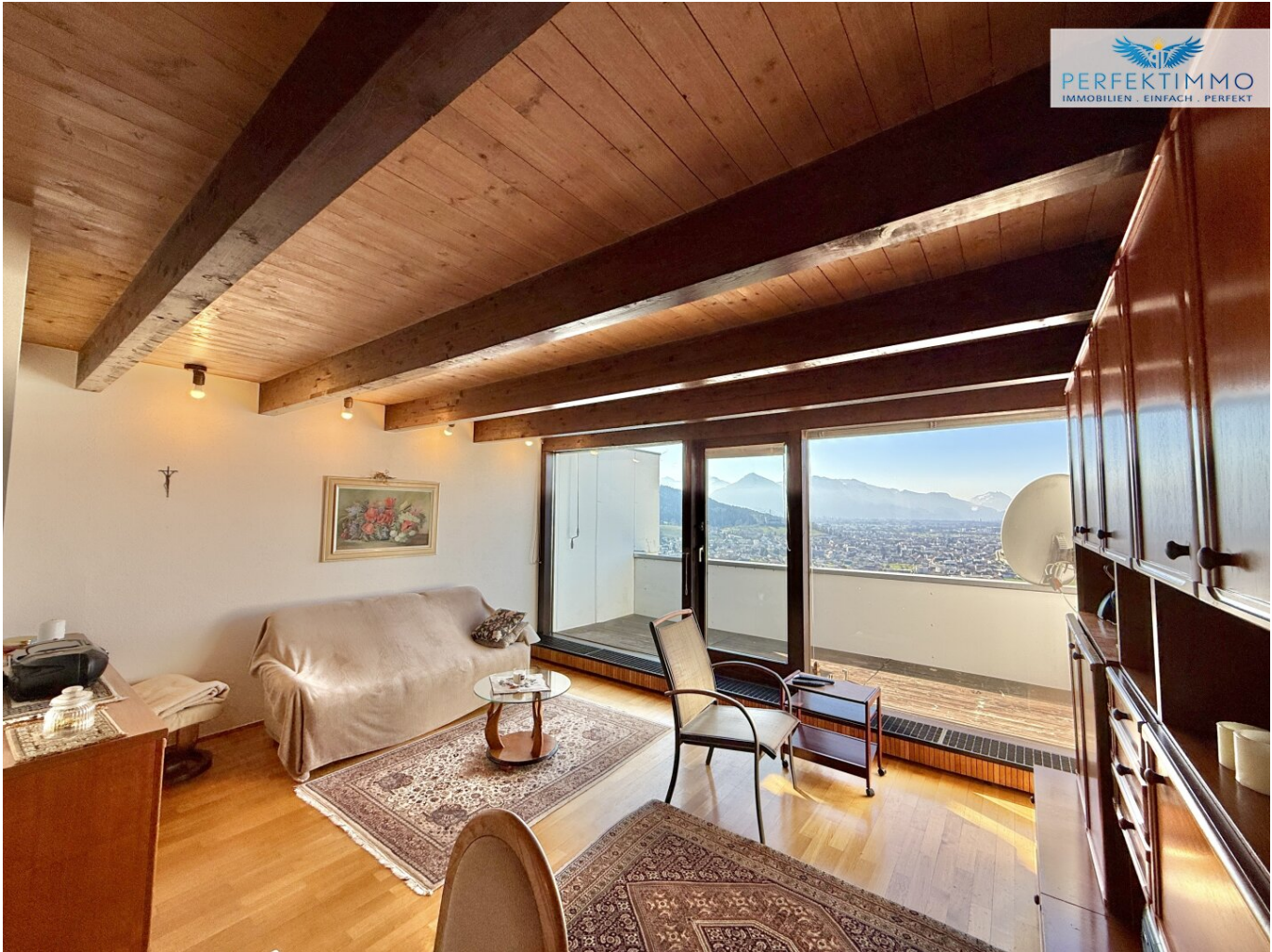
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

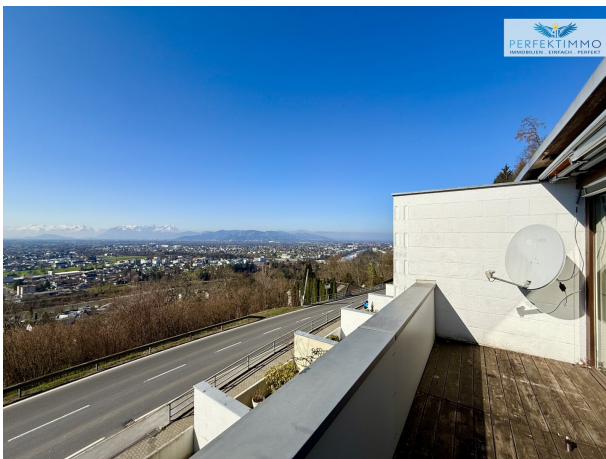


**Alessandro Lenz**





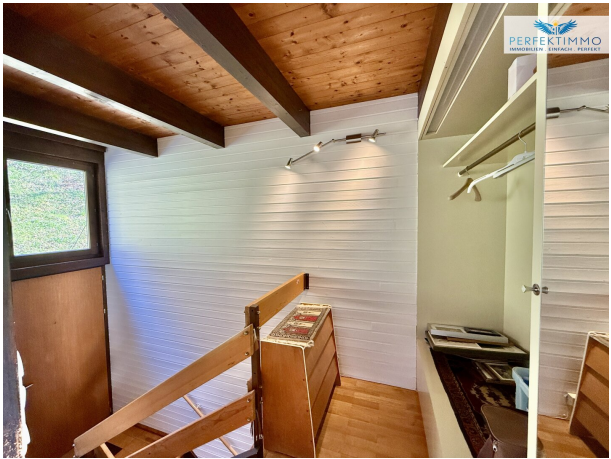
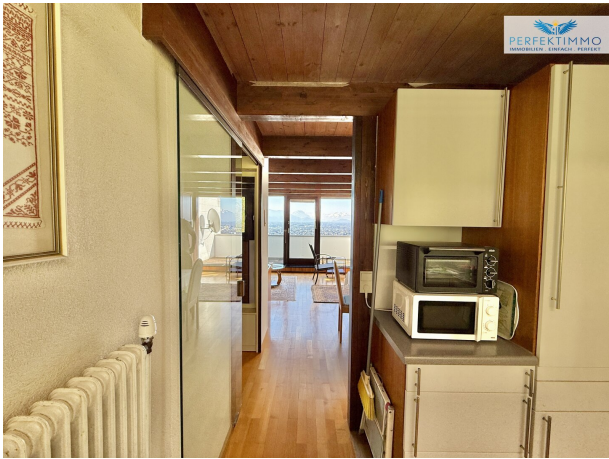








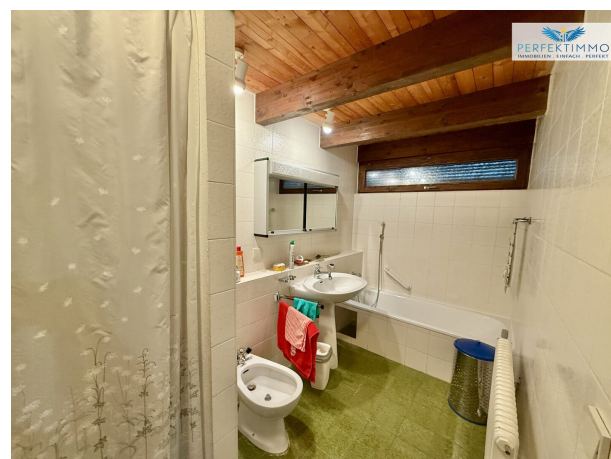














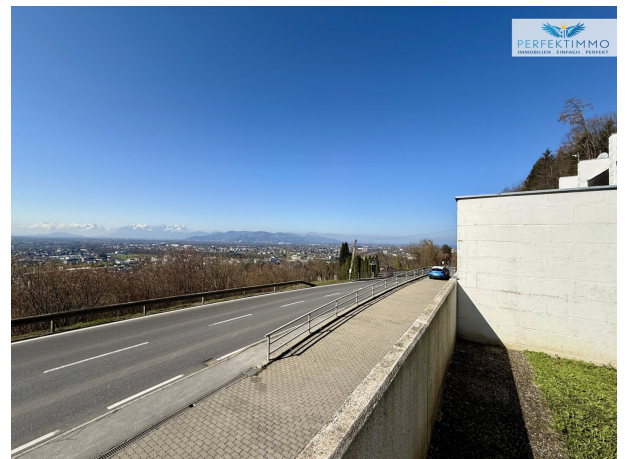








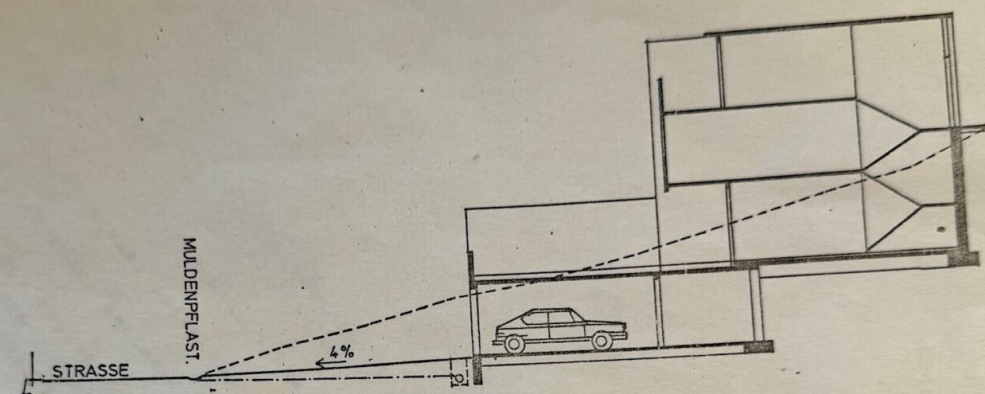












QUERSCHNITT A - B

Beilage zur Gebrauchserlaubnis  
Zl.: 5-16/4/27-74  
vom 15.2.1974

H. A. M. A. N.







2164/2

148  
VE  
DR



## Objektbeschreibung

Diese Immobilie hat viel Potential!

Über eine kurze Außentreppe gelangen Sie vom Bereich der Doppelgarage auf die Sonnenterrasse dieses Anwesens. Von dort kommen Sie in das Untergeschoss des Hauses, welches über 2 Zimmer und einen Abstellraum verfügt. Die Trennwand zwischen den Zimmern kann entfernt werden, wodurch sich ein großzügiger offener Raum erschaffen lässt. Die Haustüre ist über die allgemeine Treppenanlage erreichbar.

Eine Treppe führt in die mittlere Etage, die das Schlafzimmer, ein weiteres kleineres Zimmer, das Badezimmer mit Badewanne und ein separates WC beinhaltet

Das Obergeschoss besteht aus dem Wohn und Essbereich mit Zugang zum oberen Balkon. Auch hier kann durch Entfernen der Wände ein offener heller Bereich geschaffen werden. Die Aussicht ist spektakulär!

Das absolute Highlight dieses Anwesens ist zweifellos die unverbaubare Aussicht, die sich von jeder Etage des Hauses präsentiert.

Weiters sind eine Garage für 2 Autos inkludiert.

Das Haus kann durch ein paar Renovierungsmaßnahmen und Veränderungen zu einem absoluten Schmuckstück verwandelt werden. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit!

Die monatlichen Kosten wurden mit den angrenzenden Reihenhäuser verglichen und sind lediglich eine Einschätzung. Aufgrund des Leerstands können keine genauen Angaben gemacht werden.

Zugehörig zu dieser Liegenschaft sind auch weitere Grundanteile um das Haus. Das Grundstück ist als landwirtschaftliche Fläche gewidmet, was zu einer längeren Abwicklung im Grundverkehr führt. Seit der Errichtung der Gebäude wird es jedoch zu Wohnzwecken genutzt und hat aufgrund seiner Größe keine Bedeutung für die Landwirtschaft.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <1.500m  
Klinik <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap