

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit stabilen Einnahmen & Potenzial, in Engelhartzell



Bildquelle LandOö.doris.at

Objektnummer: 644

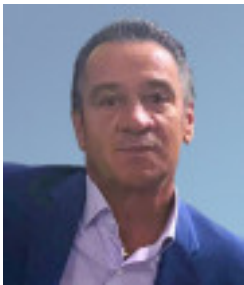
Eine Immobilie von Herz-ImmoAgentur GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4090 Engelhartzell
Baujahr:	1963
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	250,00 m²
Nutzfläche:	285,00 m²
Zimmer:	10
Terrassen:	2
Stellplätze:	8
Heizwärmebedarf:	D 108,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,61
Kaufpreis:	429.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.505,26 €
Betriebskosten:	266,89 €
Infos zu Preis:	

Preis verhandelbar!

Ihr Ansprechpartner



Michael Leopold Tüchler

Herz-ImmoAgentur GmbH
Linzer Straße 117
4614 Marchtrenk

T +43 (0) 7243 50 641







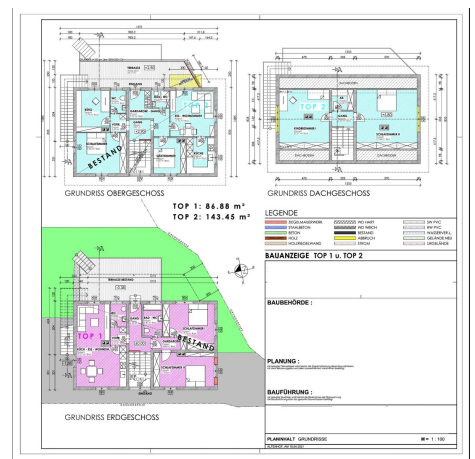








IHR
IMMOBILIEN-
MAKLER
VOR ORT



Die Baubewilligung wurde mit
Bescheid vom 26. Sept. 1963
Z. 167/14-63 erteilt.
Nach dem Landesgesetz Engländer
Der Bürgermeister
Dr. Verneberg



BAUHERR: *friess* *Grimminger*

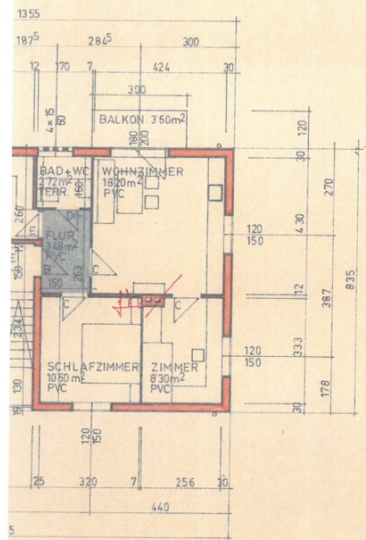
BAUFÜHRER:

25.9.63

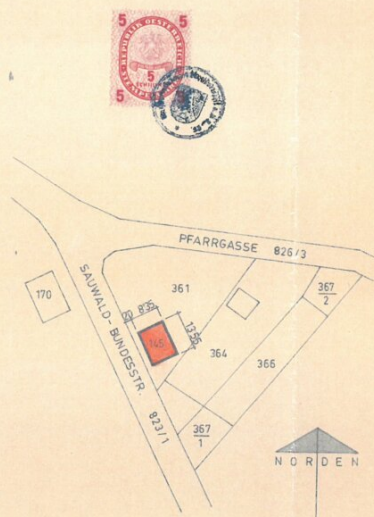
PLANUNG:



part

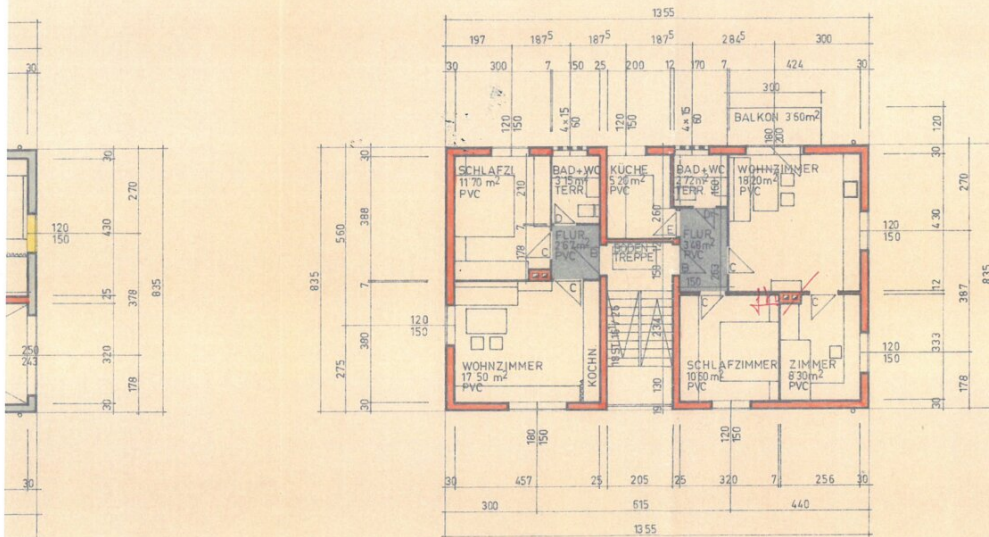


OBERGESCHOSS :



LAGEPLAN M = 1 : 1000

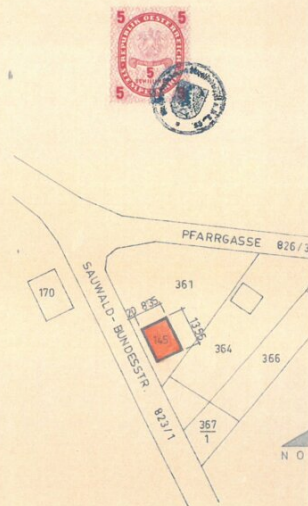
STAATLICH BEFUGTER UND BEFÄHIGTER ARCHITECT DIPL. ING. REINHOLD KROH LINZ - URFABR, PARZHOFSSTRASSE 8 - TEL. 31110	
BAUHERR: BÜRGERMEISTER KARL FRIESS	DATUM SEPT. 1963 MASSSTAB 1 : 100
BAUWERK: WOHNHAUS	ZEICHNET TUMFART F. GEPRÜFT
BAUZEIL: EINREICHPLAN	GEÄNDERT
GRUNDRISSSE, LAGEPLAN	PLAN-NR. 2

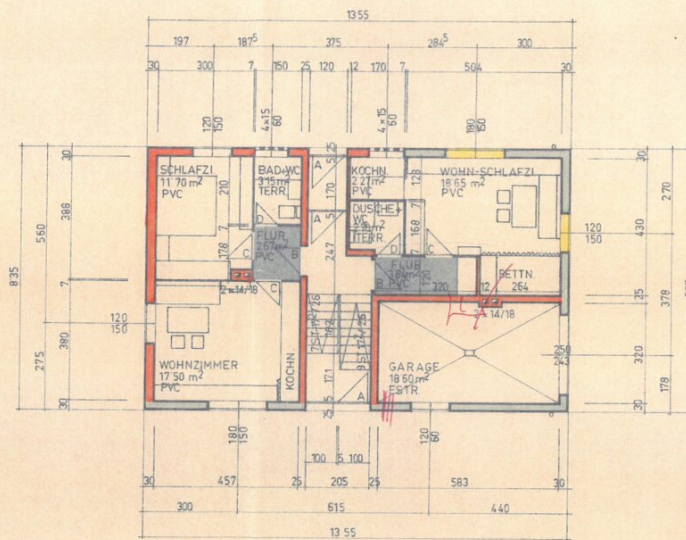


TÜRGRÖßEN:
 A = 100 / 200
 B = 85 / 200
 C = 80 / 200
 D = 65 / 200
 E = 75 / 200

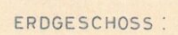
OBERGESCHOSS :

LAGEPLAN M = 1 : 1000





ERDGESCHOSS :



Die Baubewilligung wurde bei
 Bescheid vom **26. Sep. 1963**
 167/H-63 erteilt.
 Stadtmagistrat Engerthstrasse 3
 30. September 1963

BAUHERR:

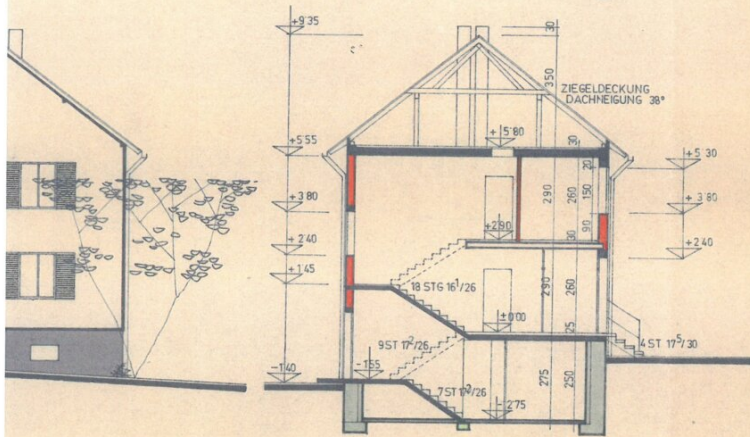
früher
Grünwald

BAUFÜHRER:

25.9.63
[Signature]

PLANUNG:

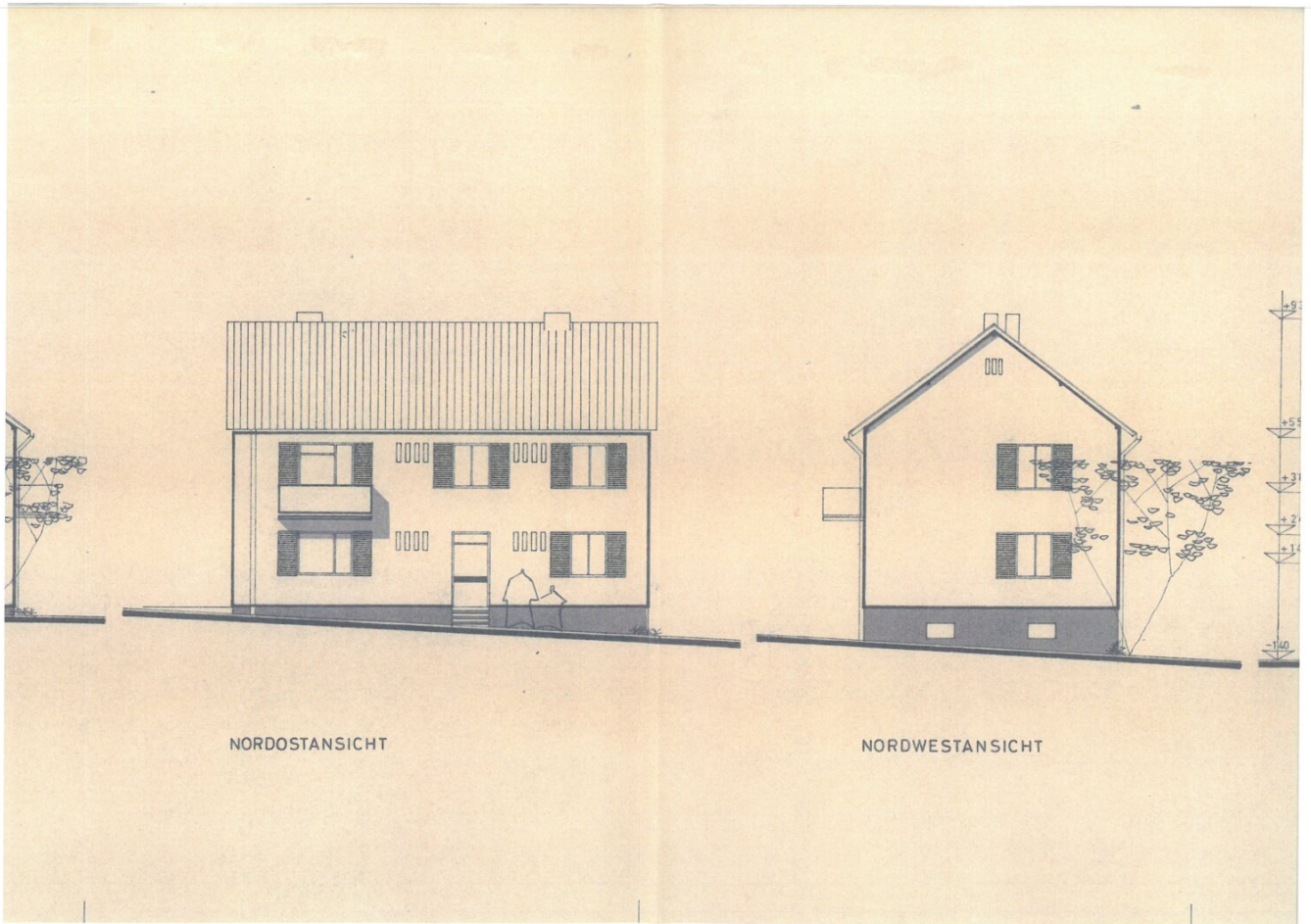
1.11.63
[Signature]

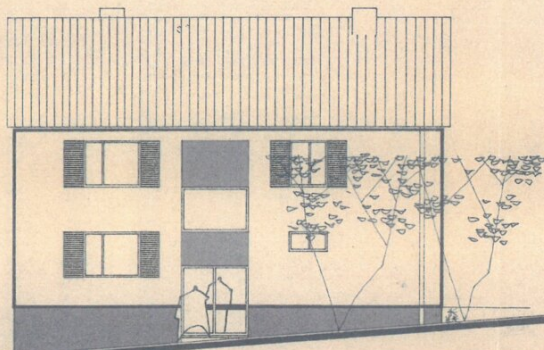


ICHT

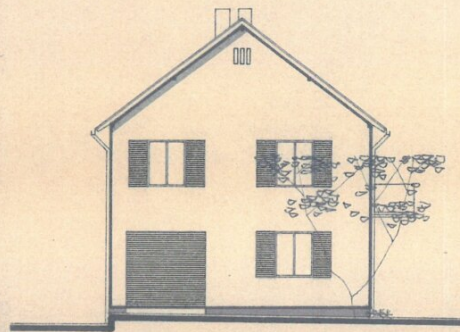
SCHNITT:

STAATLICH BEFUGTER UND BEZEUGTER ARCHITECT DIPL. ING. REINHOLD KROH LINZ - URFABR, PARZHOFSSTRASSE 3 - TEL. 31110	
BAUHERR: BÜRGERMEISTER KARL FRIERSS	DATUM SEPT. 63 MASSSTAB 1:100
BAUWERK: WOHNHAUS	GEZEICHNET TUMFART F. GEPRÜFT
BAUTEIL: EINREICHPLAN ANSICHTEN, SCHNITT	GEÄNDERT PLANNR. 3

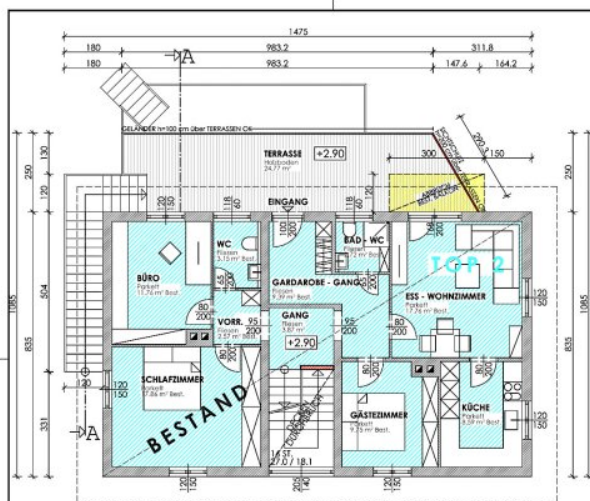




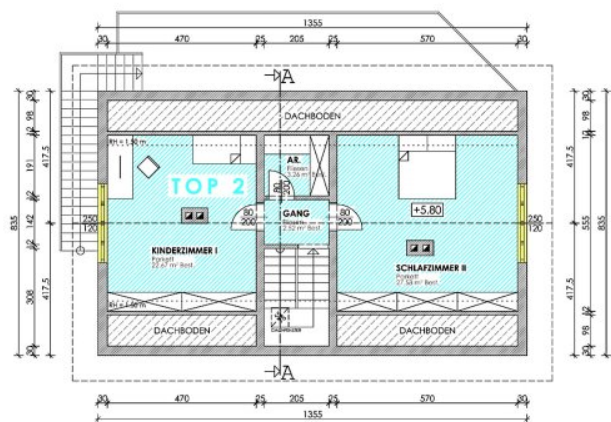
SÜDWESTANSICHT



SÜDOSTANSICHT

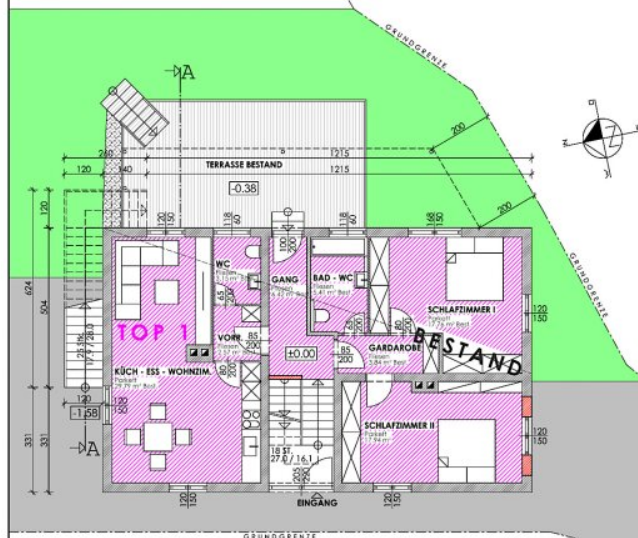


GRUNDRISS OBERGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS

TOP 1: 86.88 m²
TOP 2: 143.45 m²



GRUNDRISS ERDGESCHOSS

LEGENDE

ZIEGELMAUERWERK	WD HART	SW PVC
STAHLBETON	WD WEICH	RW PVC
BETON	BESTAND	WASSERVERL.
HOLZ	ABBRUCH	GELÄNDE NEU
HOLZRIEGELWAND	STROM	URGELÄNDE

BAUANZEIGE TOP 1 u. TOP 2

BAUBEHÖRDE :

PLANUNG :

Als beauftragter Planverfasser wird hiermit die Überzeichnung dieser Bauanweisung mit dem Bauantraggeber und allen baurechtlichen Vorschriften bestätigt.

BAUFÜHRUNG :

Als beauftragter Bauherr wird hiermit die Überzeichnung dieser Bauanweisung mit dem Bauantraggeber und allen baurechtlichen Vorschriften bestätigt.

PLANINHALT GRUNDRISSSE

M = 1 : 100

ALTENHOF, AM 18.04.2021

Objektbeschreibung

Gepflegtes Zweifamilienhaus mit stabilen Einnahmen & Potenzial, in Engelhartzell

Zum Verkauf gelangt ein gepflegtes Zweifamilienhaus in 4090 Engelhartzell (Oberösterreich) mit zwei klar getrennten und vermieteten Wohneinheiten und aktuell stabilen laufenden Mieteinnahmen von rund 14.880 € pro Jahr. Die Immobilie ist voll vermietet und technisch in sehr gutem Zustand. Beide Wohnungen bieten ein **attraktives Mietpotenzial** von 7,50 bis zu 8,50 €/m², sodass sich die Rendite auf über 5% steigern lässt, ein Vorteil für Anleger, die stabile Einnahmen mit Entwicklungspotenzial suchen, sowie für Eigennutzer, die Wohnen und Vermietung sinnvoll kombinieren möchten.

Dank der bereits umfangreichen Sanierungen und Modernisierungen der letzten Jahre (Trainage, Fassade, Fenster, Heizung, Wasser- und Stromleitungen, Böden, Türen, Bäder) präsentiert sich das Objekt immer bezugs- und vermietbar, ohne dass sofort größere Investitionen erforderlich wären. Mit großem Garten, Keller- und Technikraum sowie zentraler Lage im Herzen von Engelhartzell bietet diese Immobilie komfortables Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und langfristiges Ertragspotenzial. Diese Immobilie eignet sich sowohl für Anleger mit Fokus auf Bestandsimmobilien als auch für Eigennutzer mit einer großen Familie. Wohnen und Arbeiten in einem Haus.

Objektübersicht

- Baujahr: 1960er-Jahre
- Bauweise: massiv
- Raumhöhe: ca. 2,60 m
- Zwei getrennte Wohneinheiten
- Separate Abrechnung von Heizung, Warmwasser und Strom
- Keller / Technikraum ca. 50 m²
- Großes Grundstück mit Garten

- Glasfaseranschluss vorhanden

Wohneinheiten & Raumaufteilung

- Top 1 – Erdgeschoß
- Wohnnutzfläche: ca. 92,88 m² (87,57 m² laut Mietvertrag)
- Terrasse, Gartenmitbenutzung

Raumaufteilung:

- Diele: 6,42 m²
- Bad/WC: 5,41 m²
- Garderobe: 3,84 m²
- Schlafzimmer 1: 17,76 m²
- Schlafzimmer 2: 17,94 m²
- Lager / Stiegenaufgang: ca. 6,00 m²
- Vorzimmer: 2,57 m²
- Bad/WC: 3,15 m²

- Küche / Ess- / Wohnzimmer: 29,79 m²

Top 2 – Obergeschoß + Dachgeschoß

Wohnnutzfläche gesamt: ca. 143,5 m²

Obergeschoß ca. 87,46 m²

- Garderobe: 9,39 m²
- Bad/WC: 2,72 m²
- Ess-/Wohnzimmer: 17,76 m²
- Küche: 8,59 m²
- Gästezimmer: 9,75 m²
- Gang: 3,87 m²
- Vorraum: 2,57 m²
- WC: 3,15 m²
- Büro: 11,76 m²
- Schlafzimmer: 17,86 m²

Dachgeschoß – ca. 56,03 m²

- Zimmer: 27,58 m²
- Gang: 2,52 m²
- Abstellraum: 3,26 m²
- Kinderzimmer: 22,67 m²

Dank der umfangreichen Sanierungen und technischen Erneuerungen der letzten Jahre präsentiert sich die Immobilie in einem soliden, modernen Zustand: Straßenseitig Trainage 2019, Fenster: 2003, Fassade inkl. Dämmung (ca.10 cm) 2006, Heizung inkl. Pufferspeicher & Boiler ca. 2017, Stromleitungen Zählerkasten 2018, Wasserleitungen & Abflüsse: 2020, Wärme- & Wasserzähler für die Wohneinheiten ca. 2020, Druckerhöher / Druckminderer 2023, Böden, Türen, Bäder erneuert und saniert. Südseitig im Fassadenbeich erfolgt noch eine Fertigstellung.

MACHEN SIE UNS IHR ANGEBOT! Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung. Ich freue mich darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause vorstellen zu dürfen.

Sie haben Ihre Traumimmobilie gefunden, jedoch noch nicht die optimale Finanzierungslösung?

Unsere Finanzierungsspezialisten beraten Sie unverbindlich und ermöglichen dank exklusiver Partner optimale Konditionen. Kontaktieren Sie uns, wir finden die beste Lösung für Sie!

Weitere Informationen und Vereinbarung einer Besichtigung erhalten Sie nach schriftlicher Kontaktaufnahme. Selbstverständlich werden Ihre Daten vertraulich von uns behandelt.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen **mit vollständigen Kontaktdaten (Vor- u. Zuname, Wohnadresse, Tel., und E-Mail-Adresse) bearbeitet können.**

Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer sind vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. **Rechtlicher Hinweis: Nähere Angaben zum Energieausweis folgen.** Alle Flächenangaben verstehen sich als ca.- Werte der Wohn-, Nutz- und Nebenflächen laut

derzeitiger Information. Wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Angebot freibleiben, Änderung, Irrtum und Zwischen-Vermietung - Verkauf vorbehalten. Alle Angaben stammen ausschließlich vom Verkäufer. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr. Nähere Informationen zur Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), finden Sie auf unserer Homepage (<http://www.herz-immoagentur.at>). Die Nebenkostenübersicht ist unter https://www.herz-immoagentur.at/images/pdf/Nebenkosten_Kauf.pdf jederzeit einsehbar.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m

Apotheke <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <3.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap