

RUHEPOL IN ALLEINLAGE – Ein-/Zweifamilienhaus im Raum St. Valentin



Objektnummer: 1633/362

Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4300 St. Valentin
Baujahr:	1952
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	251,00 m ²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	E 156,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,51
Kaufpreis:	392.500,00 €
Infos zu Preis:	

Wohnbauförderung ca. € 3.000–4.000 vorhanden. Details gerne auf Anfrage.

Provisionsangabe:

14.130,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Katharina Wolfslehner



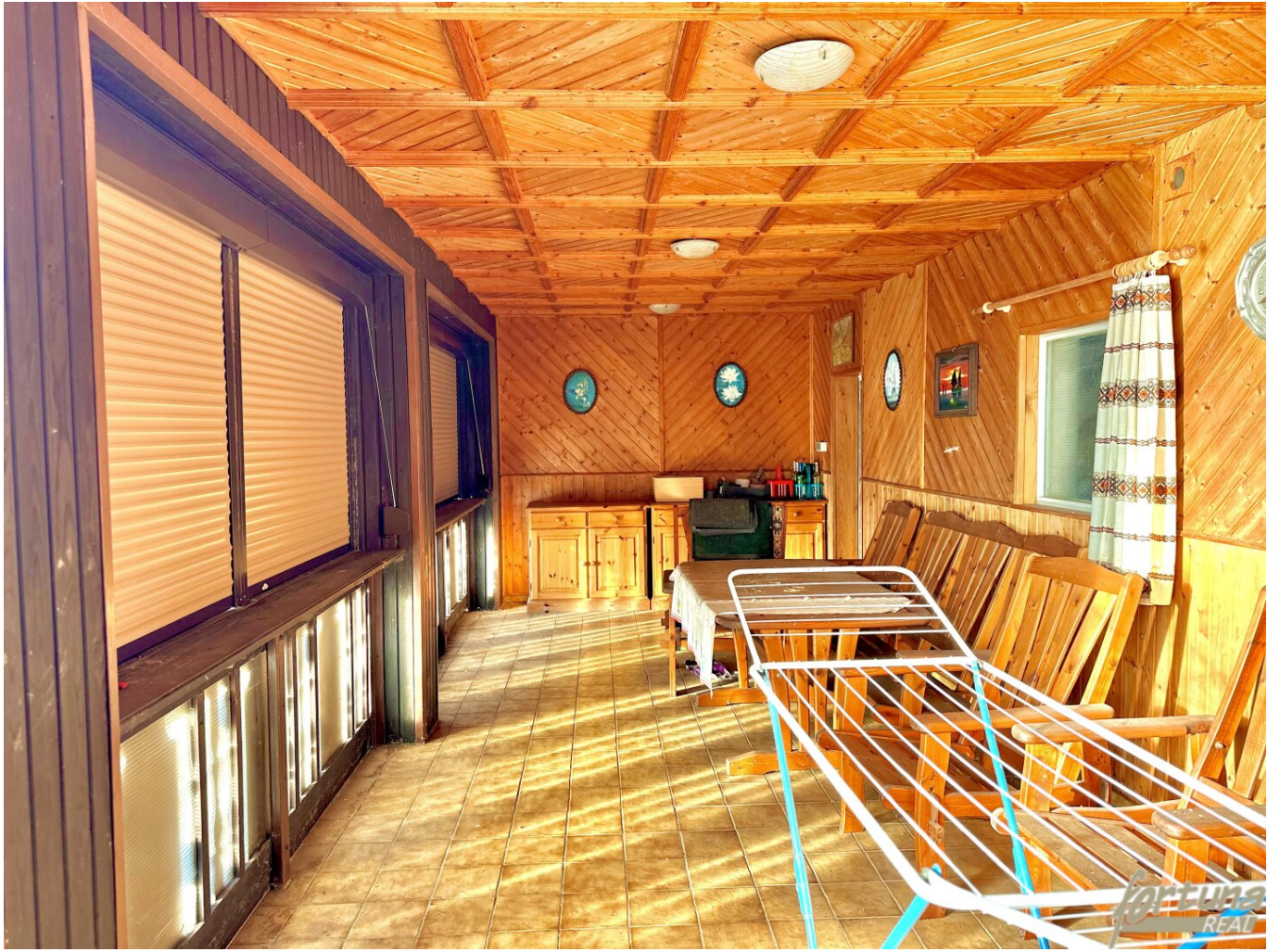


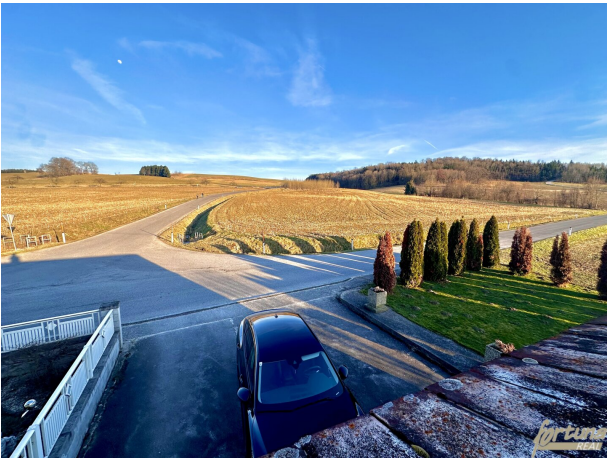


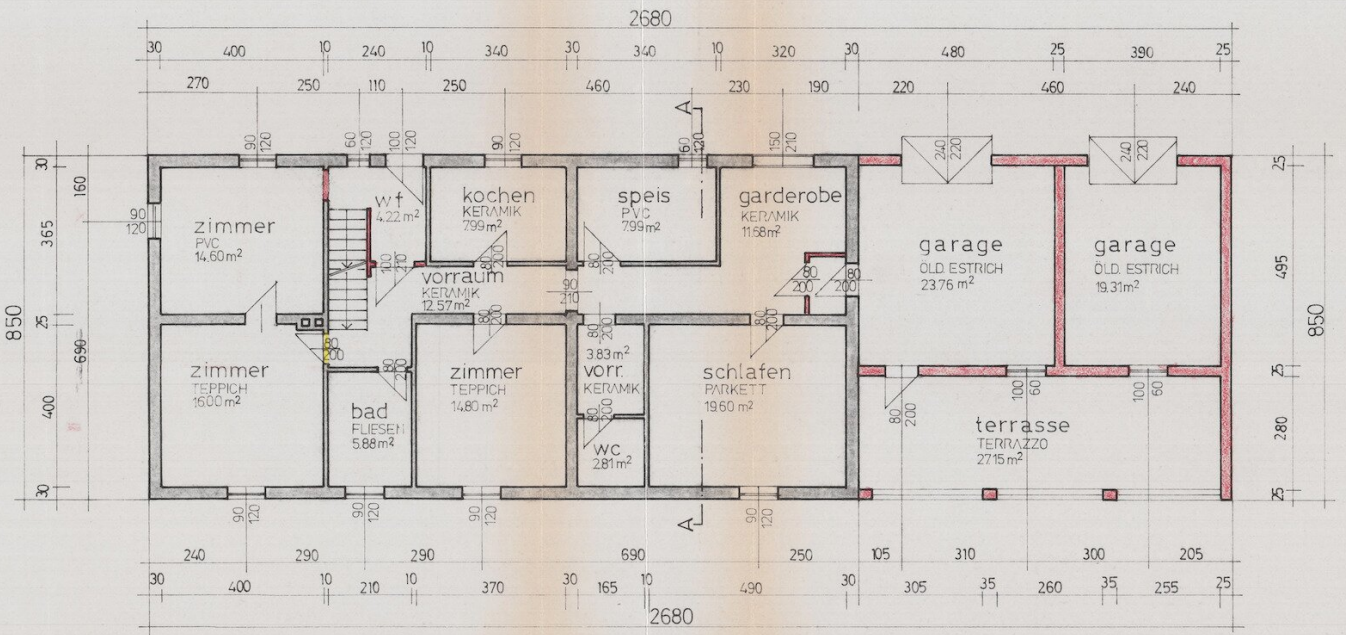






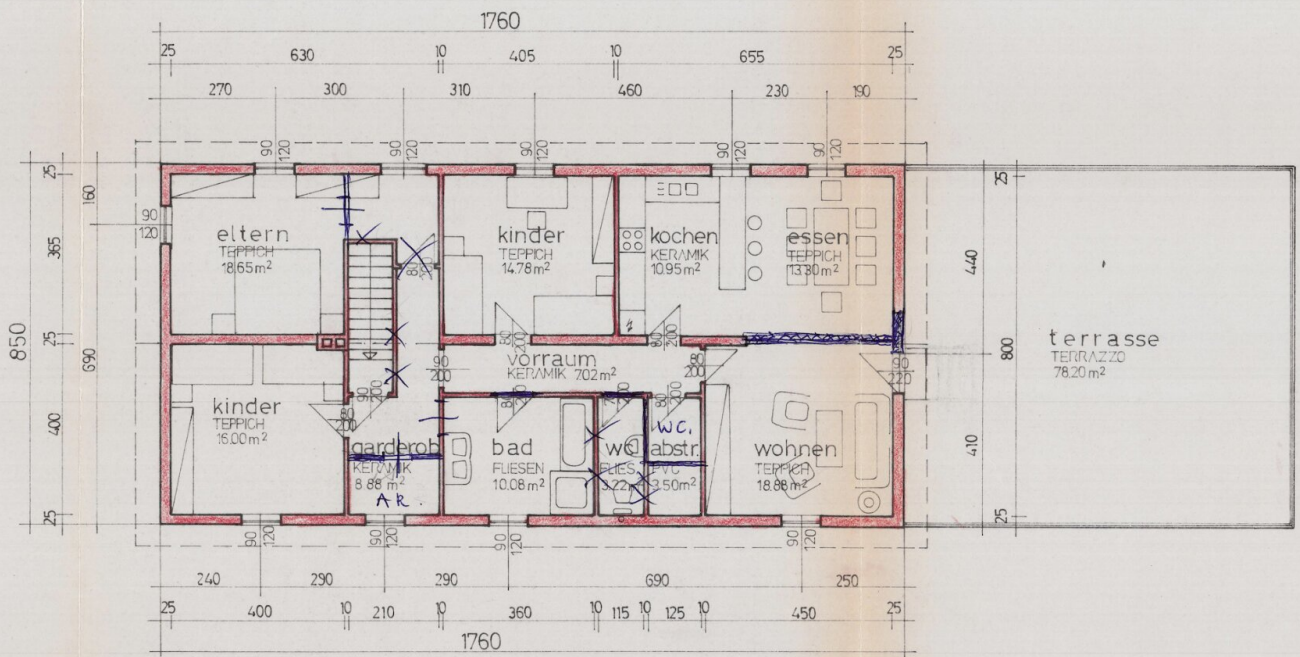






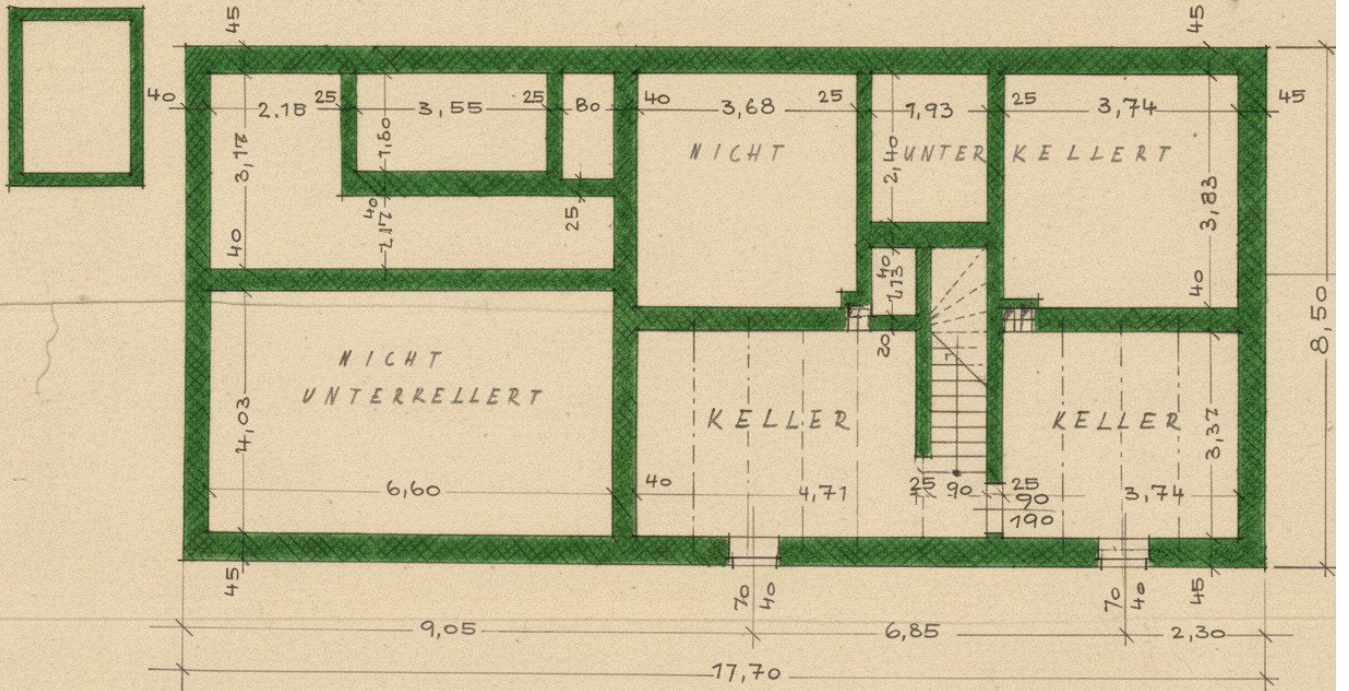
ERDGESCHOSS

fortuna
R+V



OBERGESCHOSS

KELLER, FUNDAMENTE



ST. VALENTIN, IM JULI 1952.

Objektbeschreibung

Dieses charmante Ein- bzw. Zweifamilienhaus bietet eine attraktive Kombination aus großzügigem Platzangebot und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus wurde ursprünglich **ca. 1952 errichtet** und im Jahr **1984 erweitert bzw. umgebaut**. Die Immobilie wurde in **Massivbauweise** errichtet und verfügt über ein **Satteldach mit Ziegeldeckung** sowie einen **Vollwärmeschutz**.

Im Inneren bietet das Haus eine praktische Raumaufteilung über mehrere Ebenen und eignet sich sowohl als **klassisches Einfamilienhaus** als auch für eine **Nutzung als Zweifamilienhaus**. Dadurch ergeben sich flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa für größere Familien oder Mehrgenerationenwohnen.

Beheizt wird die Immobilie mittels **Öl-Zentralheizung**. Zusätzlich stehen praktische Nebenräume und ausreichend Abstellflächen zur Verfügung.

Ein weiteres Highlight der Liegenschaft ist die **Doppelgarage**, die ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum bietet. Der großzügige Gartenbereich eröffnet zudem vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und lädt zum Entspannen im Freien ein.

Insgesamt handelt es sich um eine **solide Immobilie mit viel Platz und Potenzial**, die ideal für Familien oder Käufer geeignet ist, die sich ihren Wohntraum individuell gestalten möchten.

Wichtige Daten

- **Flächenwidmung:** Landwirtschaftliche Nutzung (Grünland)
- **Baujahr:** Keller sowie Teile des Erdgeschosses und Dachgeschosses wurden ca. 1952 errichtet. Das Gebäude wurde 1984 erweitert bzw. umgebaut. Einreichpläne aus den Jahren 1952 und 1985 sind vorhanden und können gerne auf Anfrage übermittelt werden.

Renovierungen / Sanierungen

- **Badezimmer:**
 - Obergeschoss ca. 2022 renoviert
 - Erdgeschoss ca. 2023 renoviert
- **Erdgeschoss:** Speis ca. 2020 – Böden erneuert, Wände neu gestrichen.

- **Obergeschoss:**

- Umkleideraum ca. 2022 – Böden erneuert und Wände neu gestrichen
- Schlafzimmer ca. 2016 – Böden erneuert und Wände gestrichen

Gebäude / Technik

- Das Haus verfügt über einen **Vollwärmeschutz**.
- Die **Fassade wurde ca. 2000 neu gestrichen**.
- Das **Dach wurde ca. 1985 mit Ziegeln neu gedeckt**.
- **Zählerkasten** wurde ca. 2021 erneuert.
- **Heizung:** Ölheizung (ca. 30 Jahre alt, voraussichtlich mittelfristiger Erneuerungsbedarf).
- **Öltank:** Fassungsvermögen ca. 5.000 Liter (reicht laut Eigentümer ca. 1,5 Jahre).
- Im **Erdgeschoss befinden sich manuelle Rollläden**.

Kanal

- Das Haus ist **nicht an den öffentlichen Kanal angeschlossen**.
- Es besteht eine **8 m³ Senkgrube**.
- Kosten für das Auspumpen laut Eigentümer ca. **€ 38 pro Entleerung**

Betriebskosten monatlich

- ca. 40€ Gemeindekosten
- ca. 135 € Stromkosten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.500m

Klinik <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap