

Sackgassenlage am Siedlungsrand – gepflegtes Wohnhaus mit Terrasse, Vollkeller & Ausbaupotenzial



Objektnummer: 7056/192

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4053 Ansfelden
Baujahr:	1970
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	94,97 m ²
Lagerfläche:	10,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	94,68 m ²
Heizwärmebedarf:	F 240,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,56
Kaufpreis:	398.000,00 €
Heizkosten:	165,00 €
Provisionsangabe:	

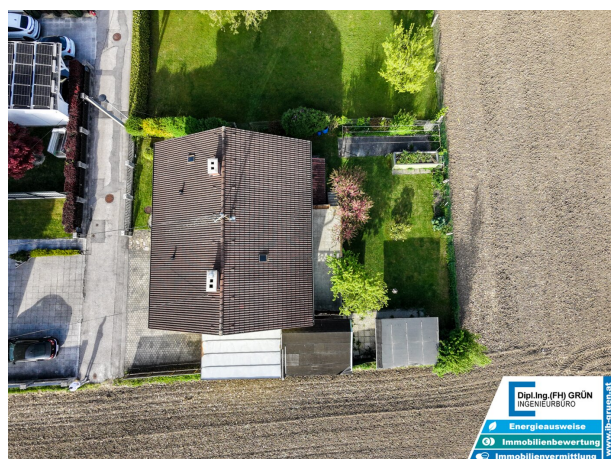
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

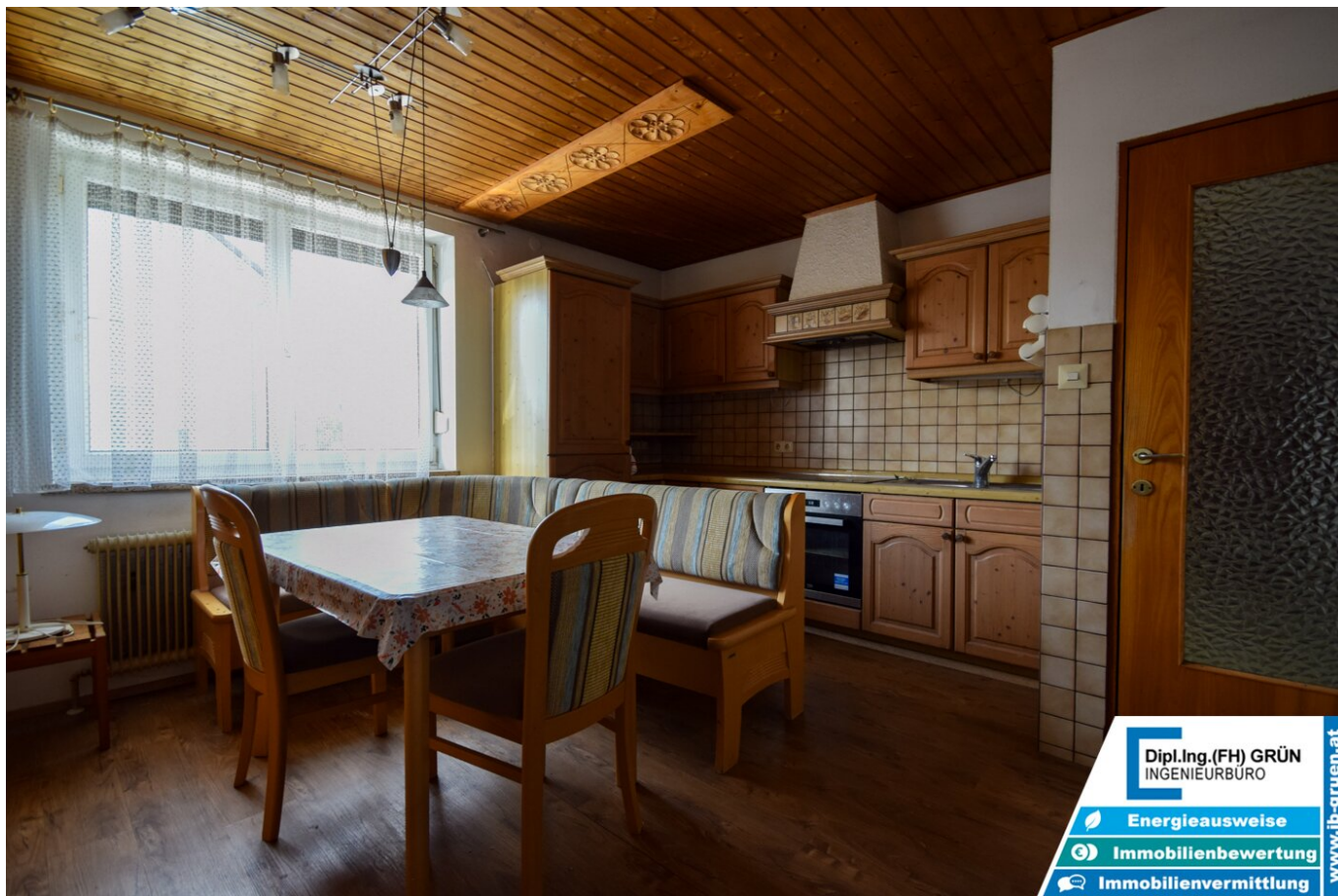
Ihr Ansprechpartner

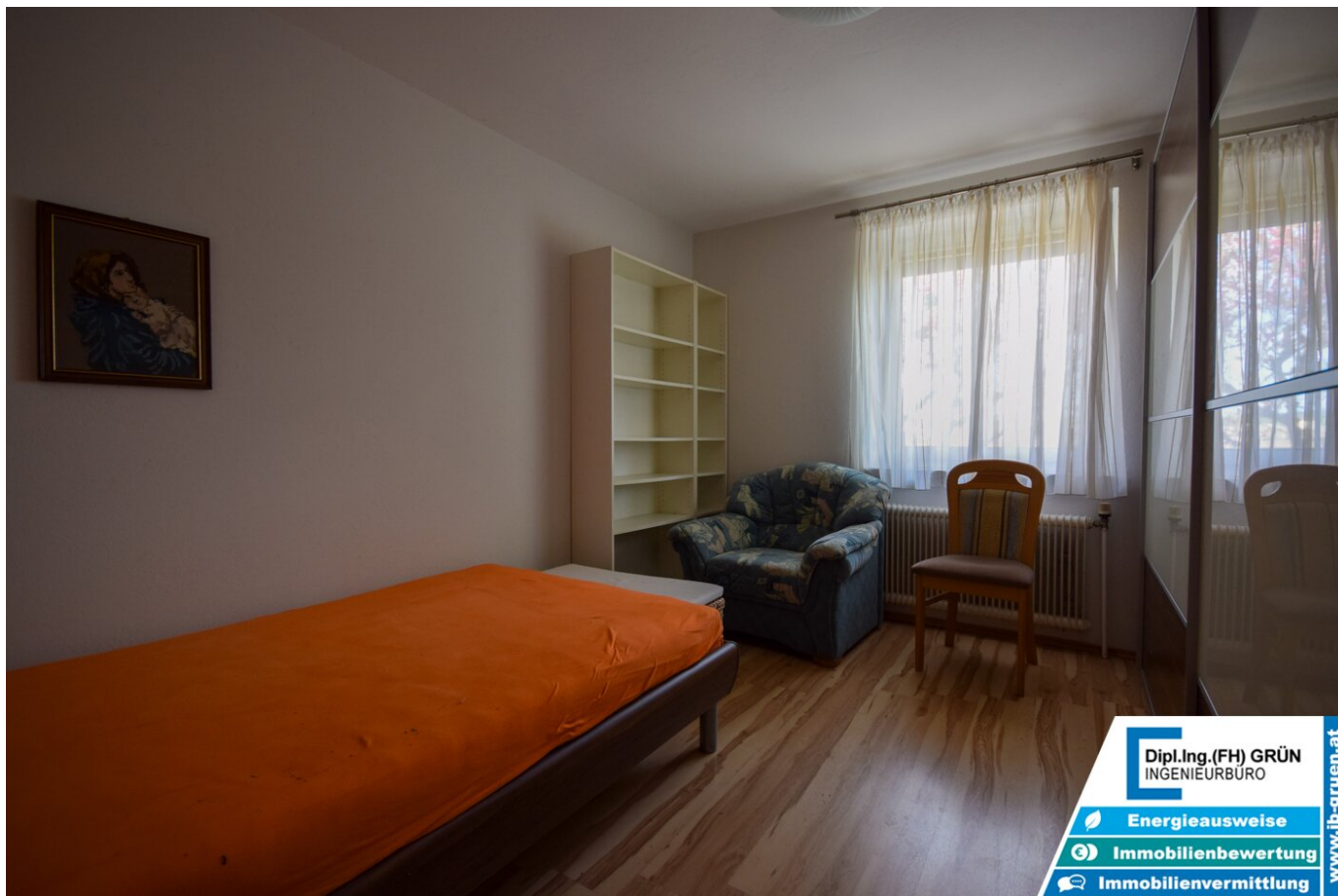


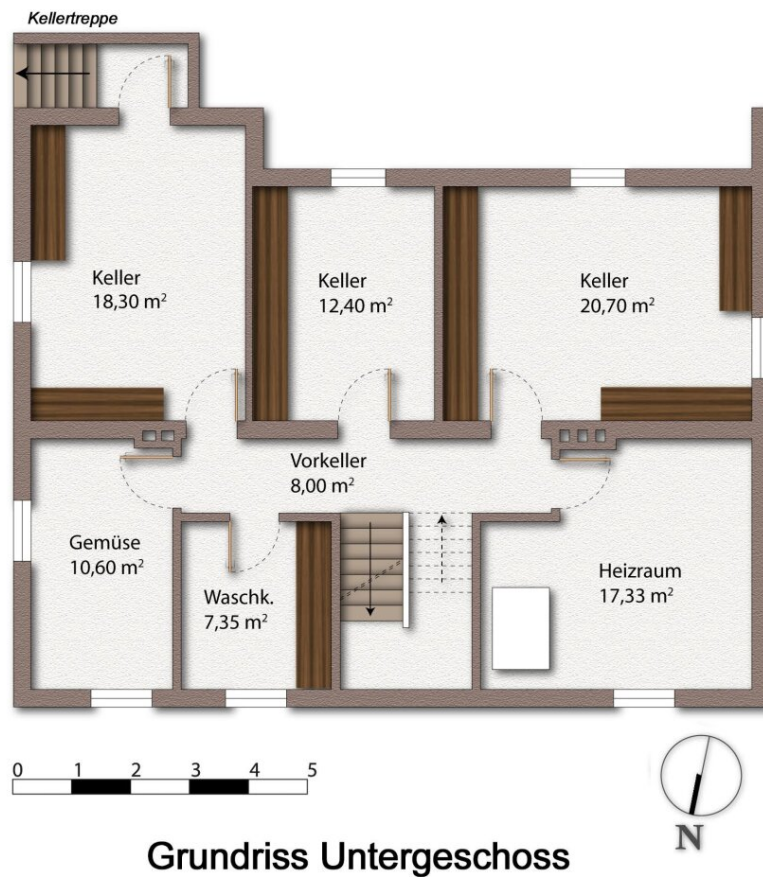
Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün



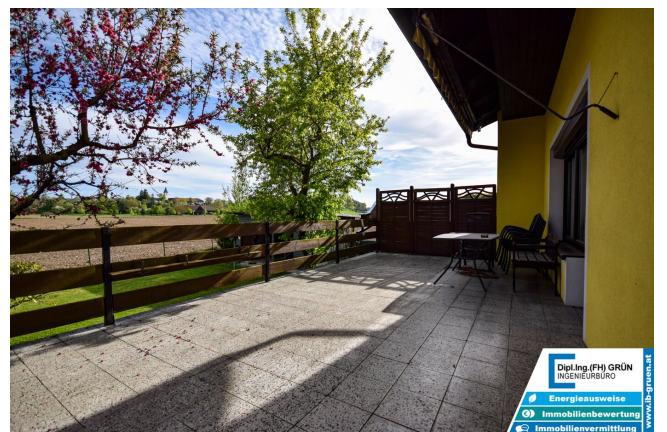
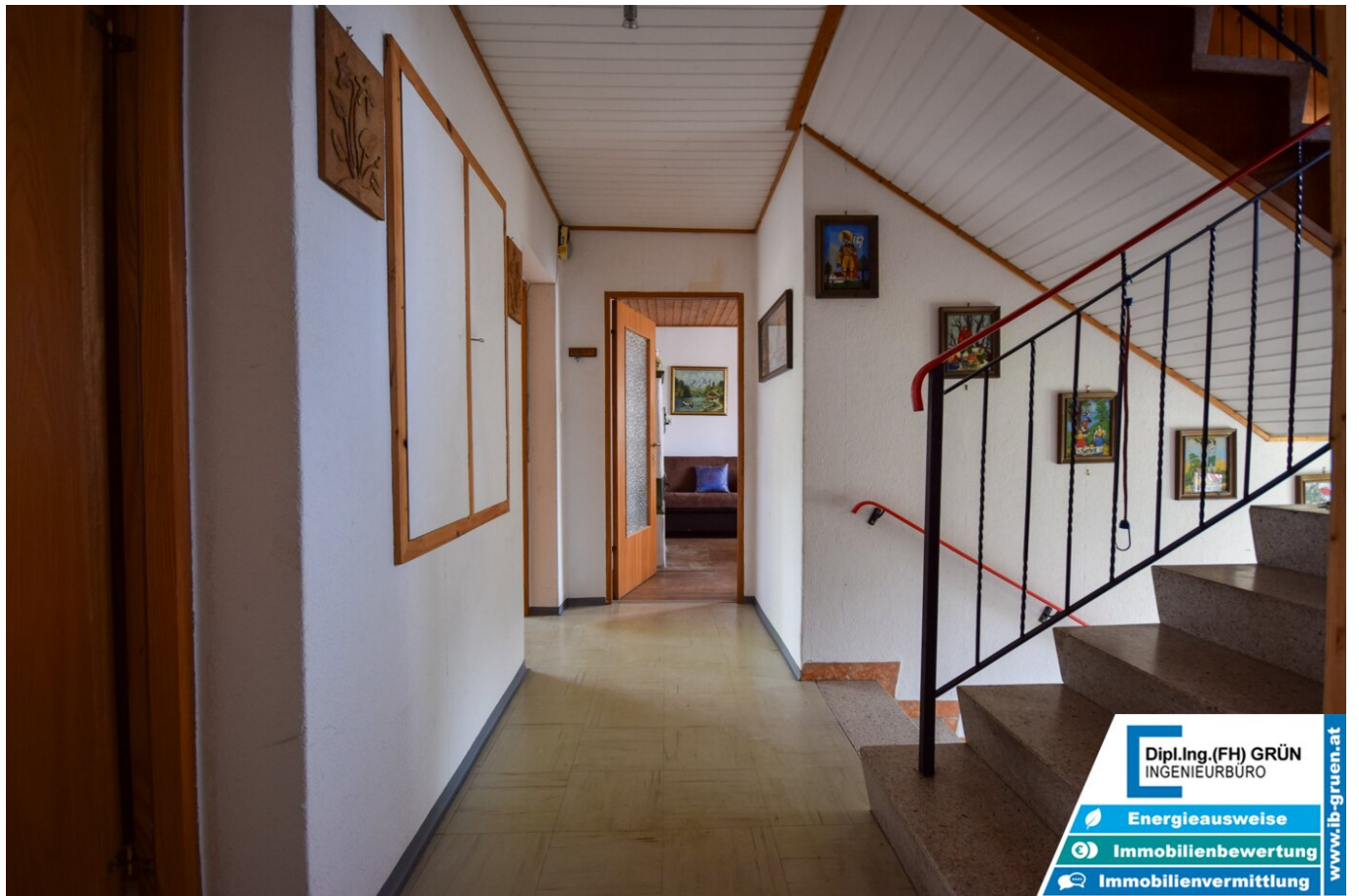


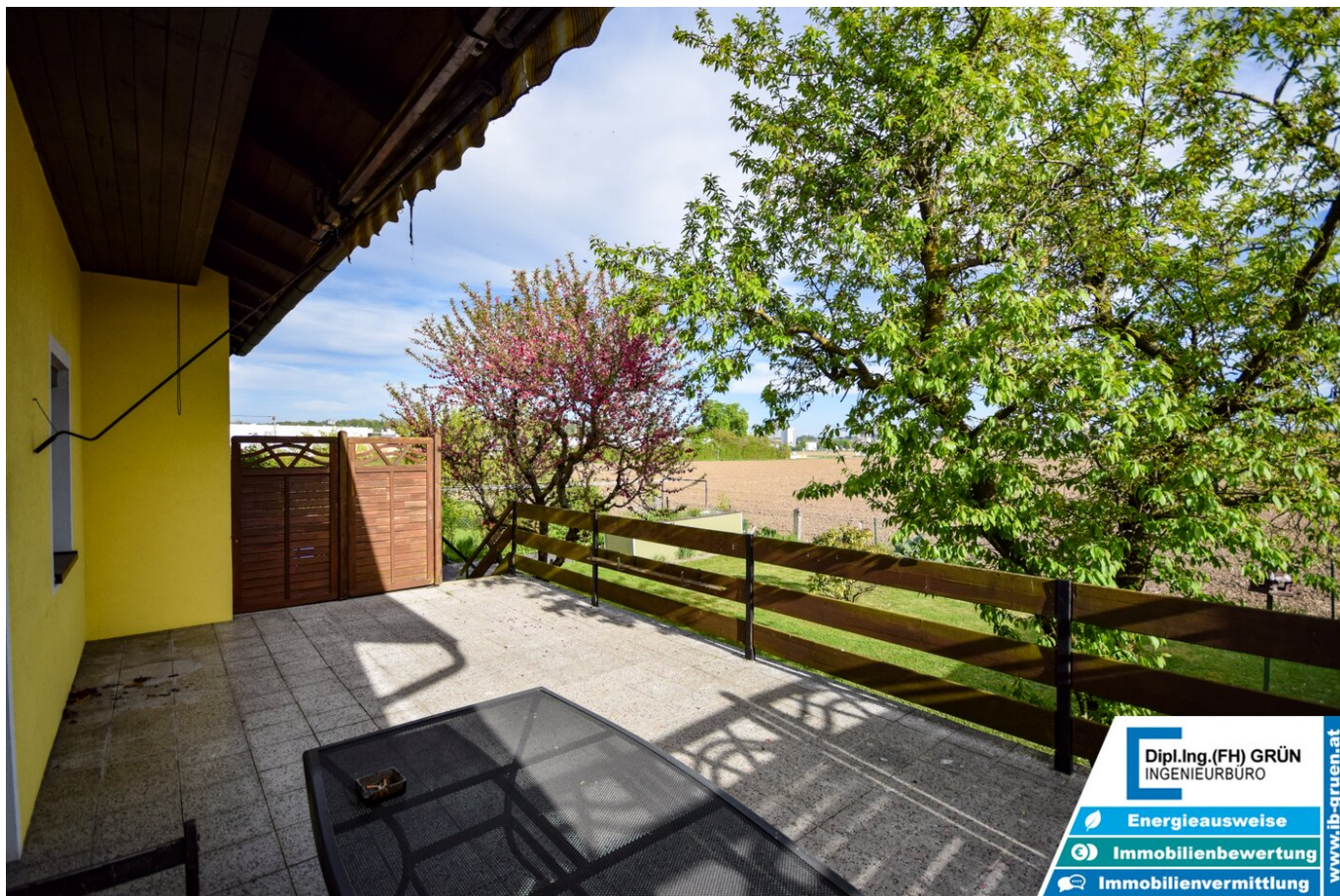






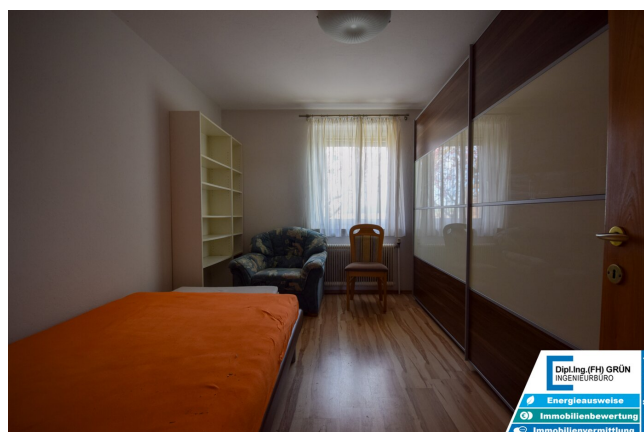


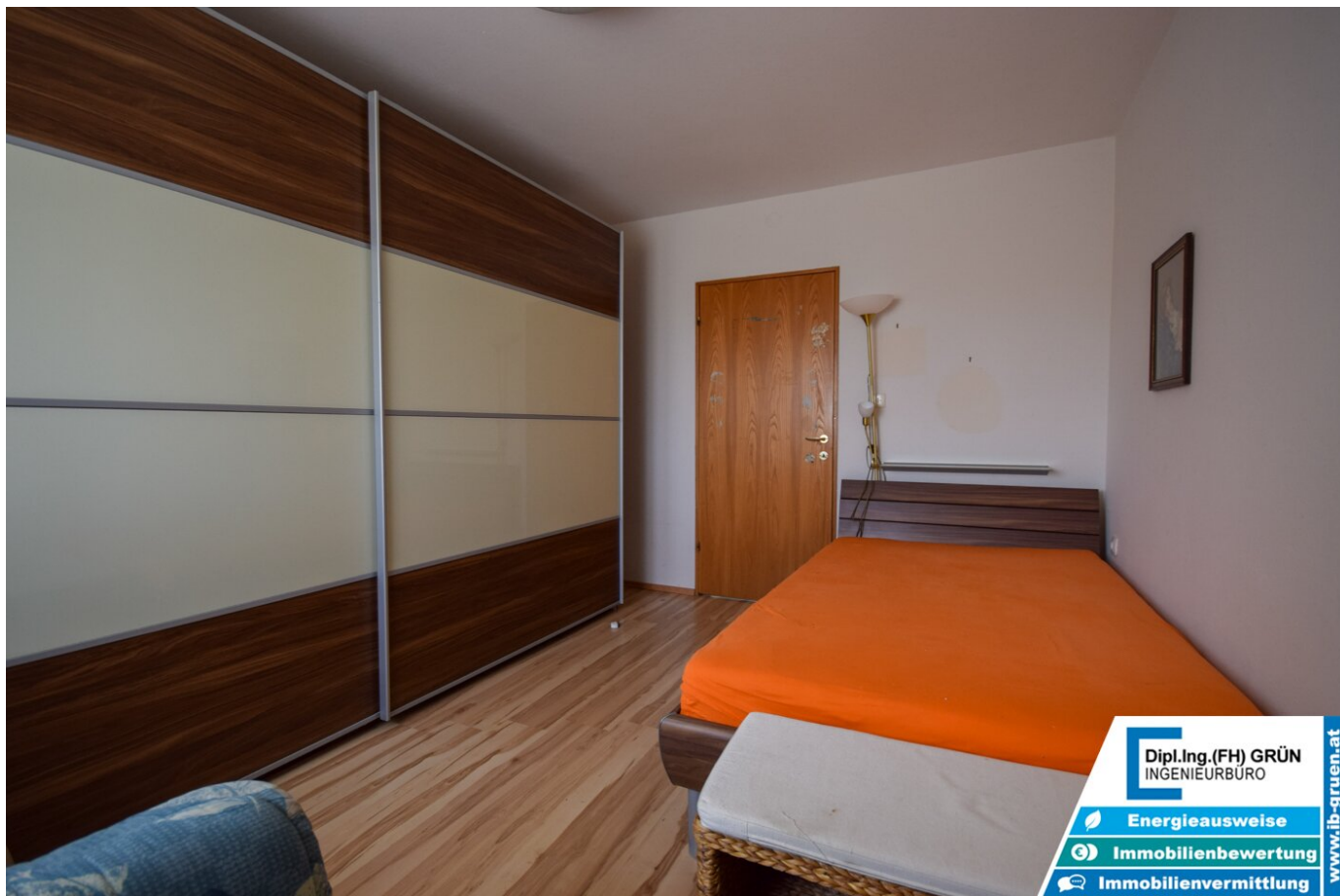




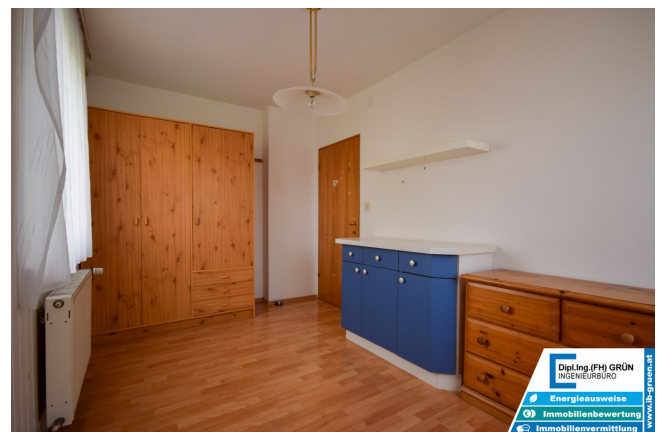


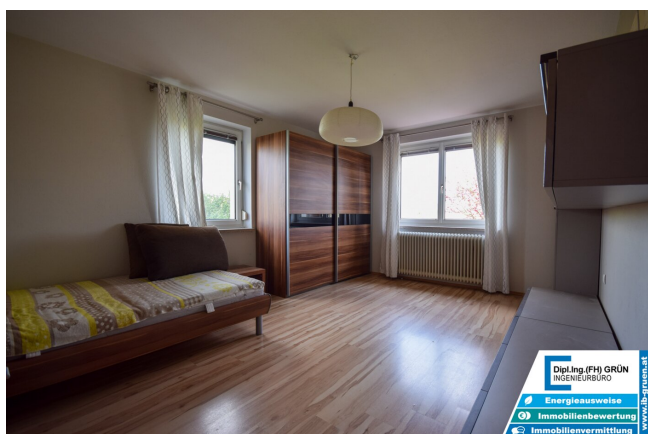
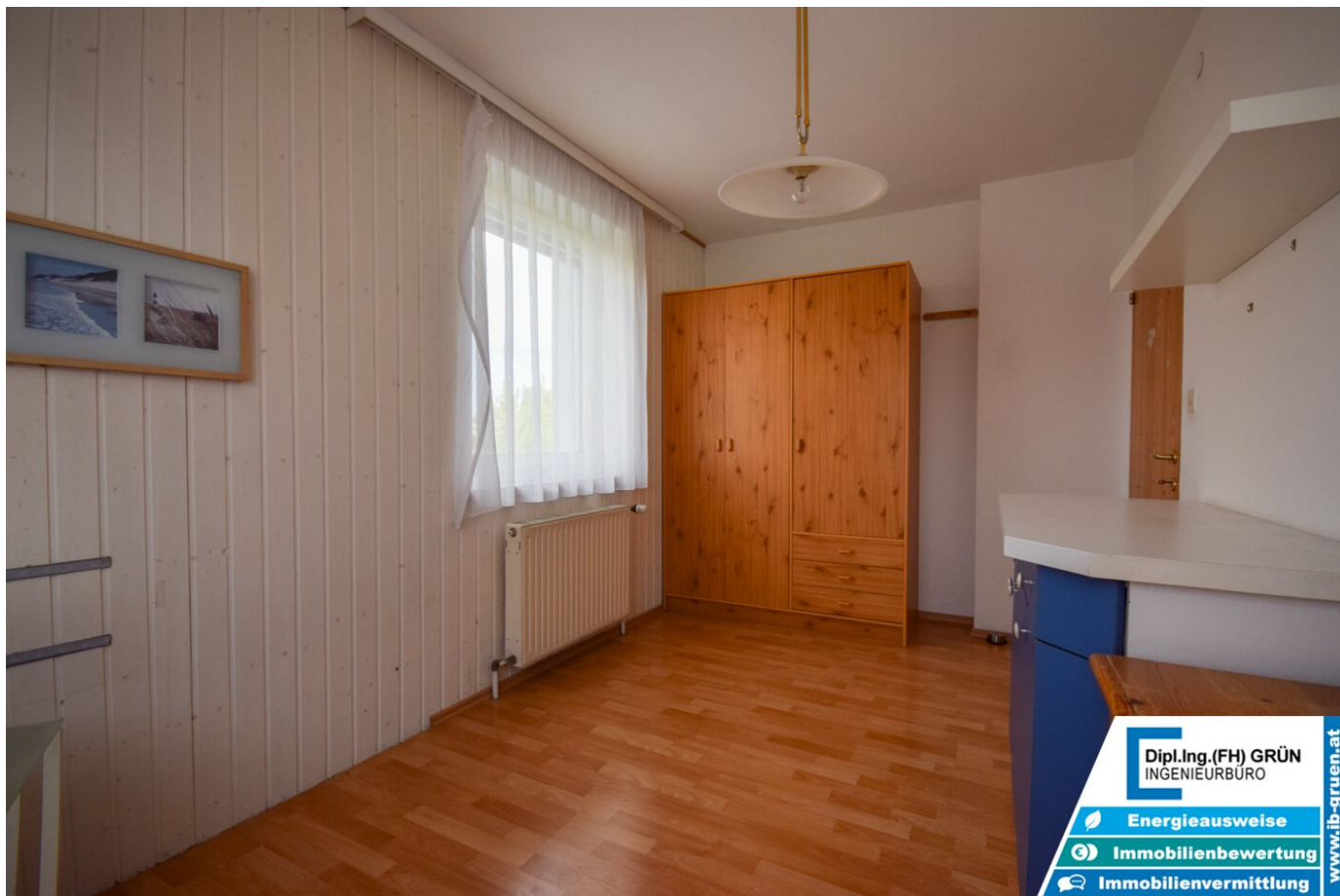


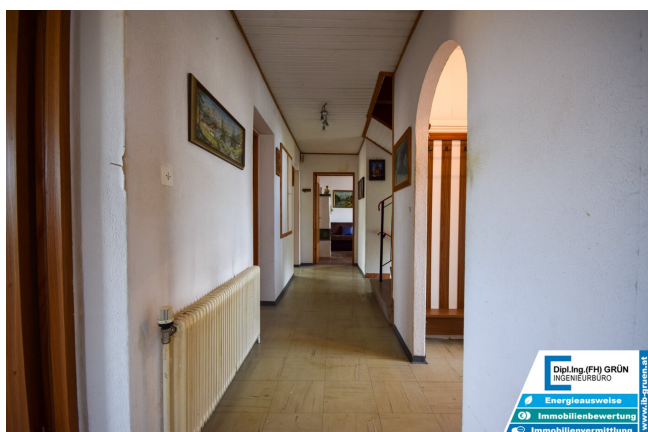
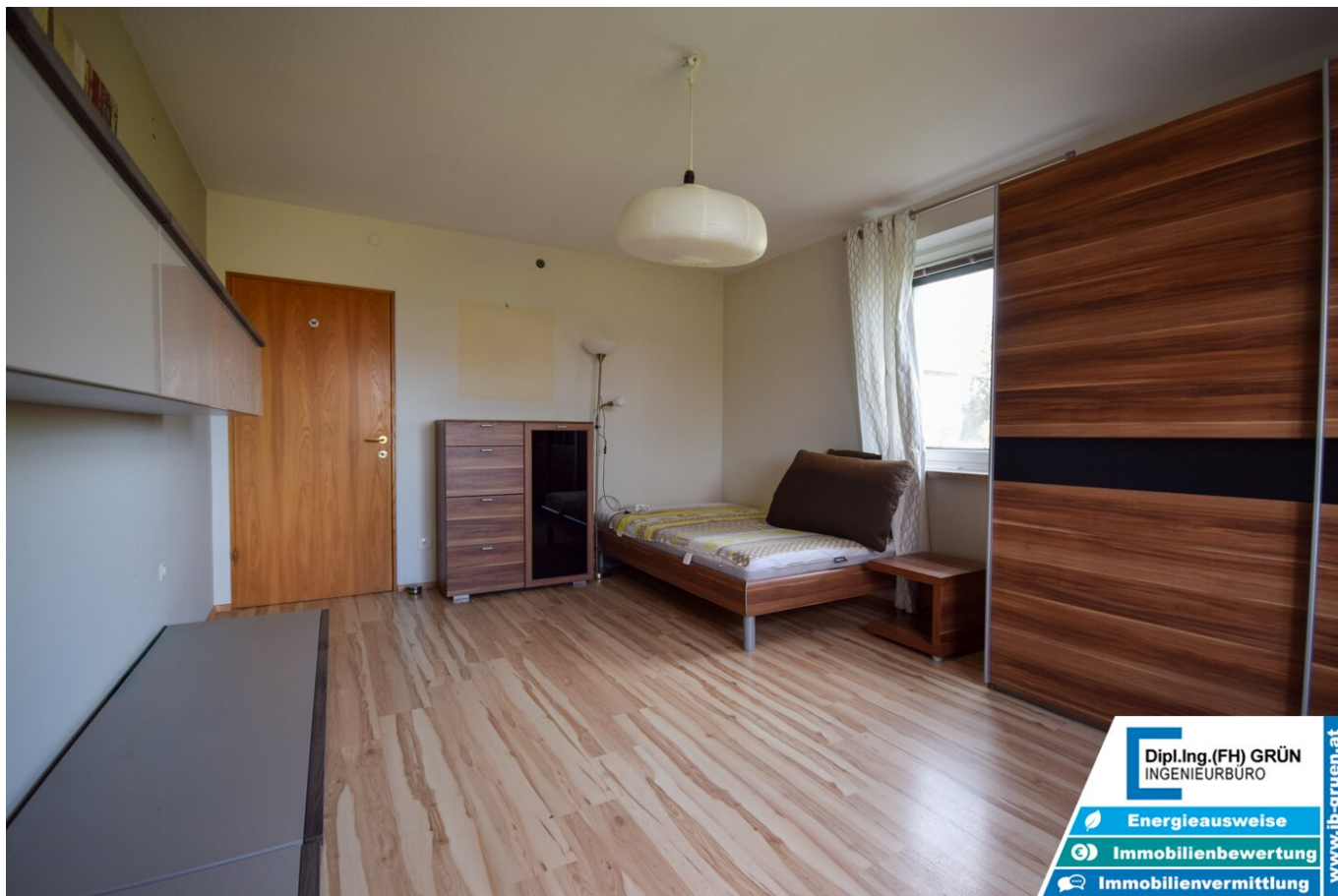




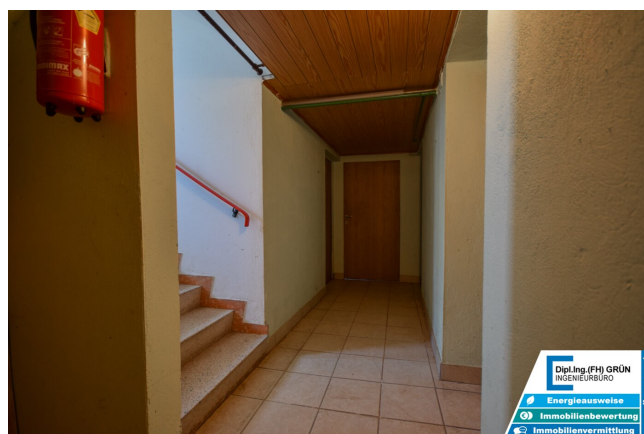
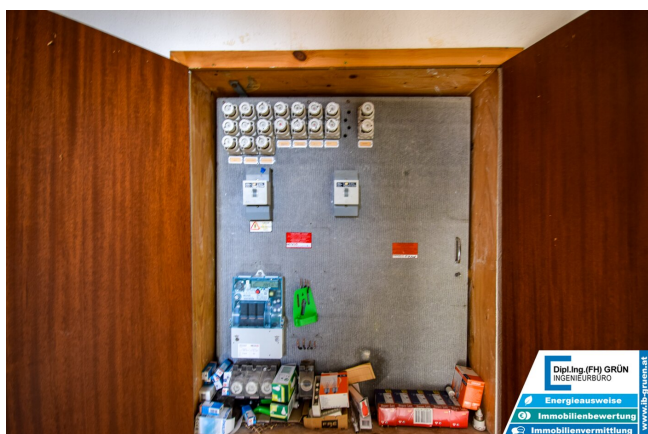
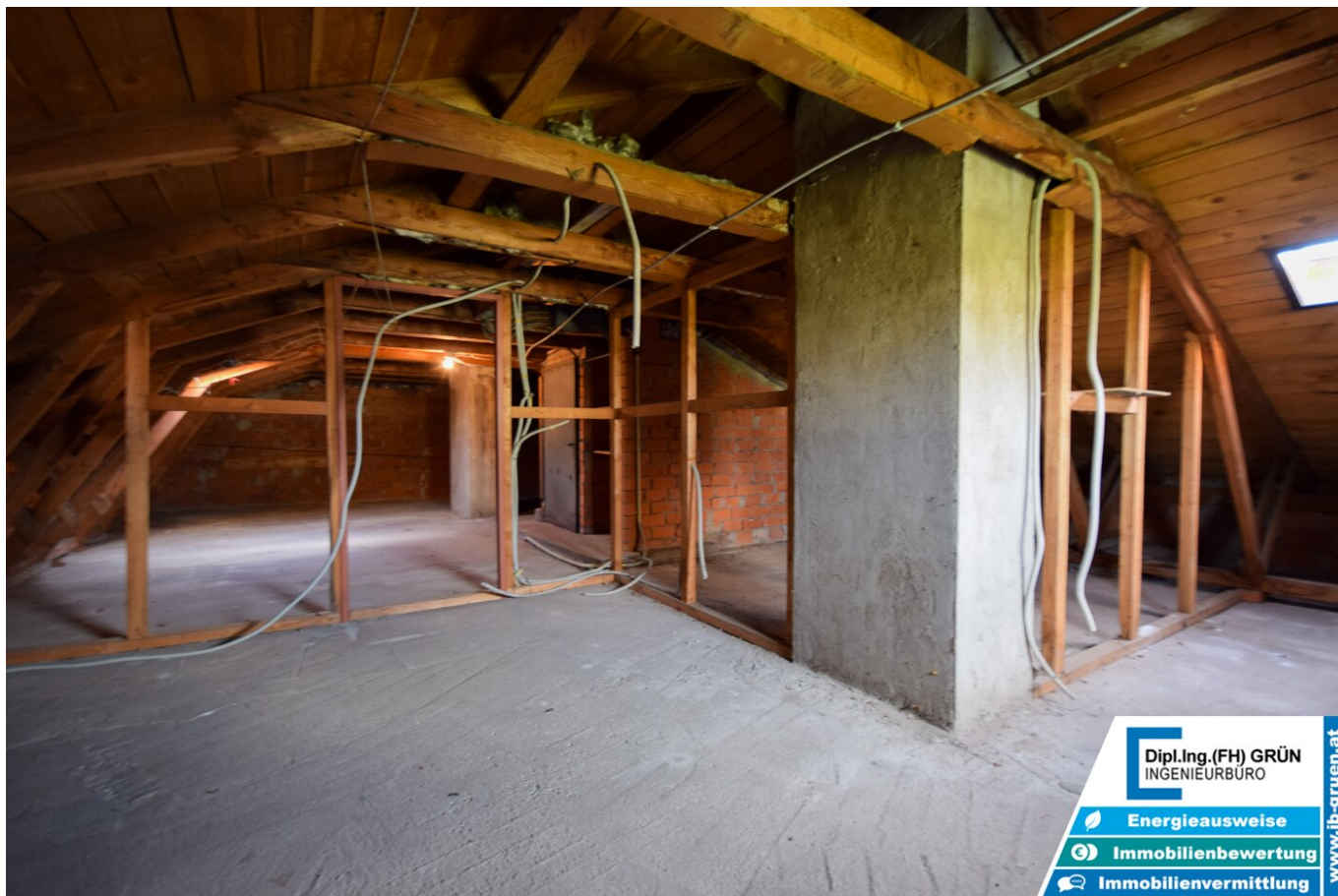








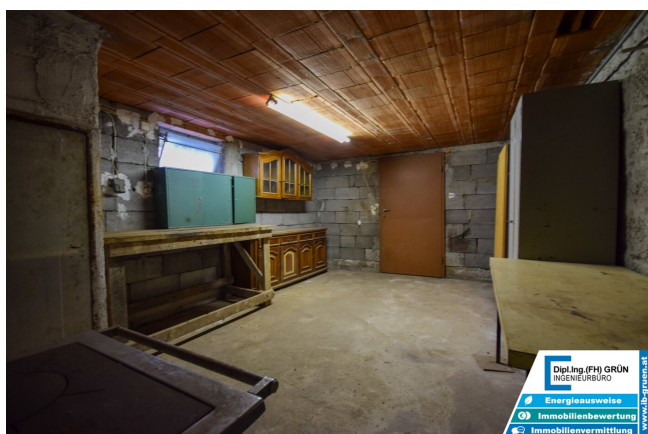


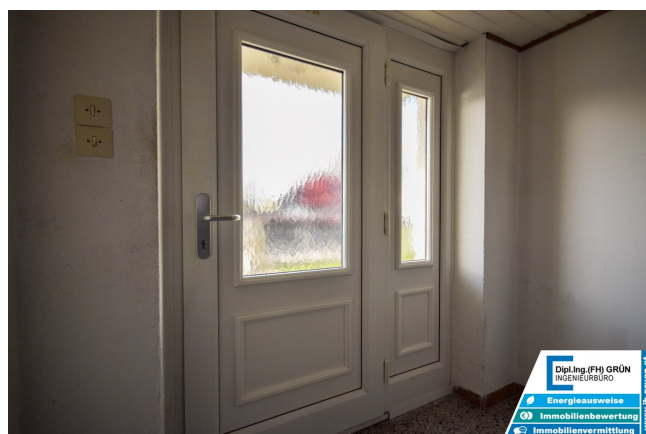










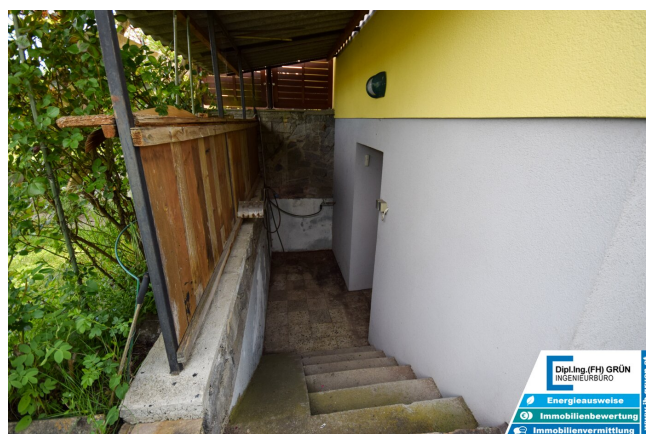














Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO



Energieausweise

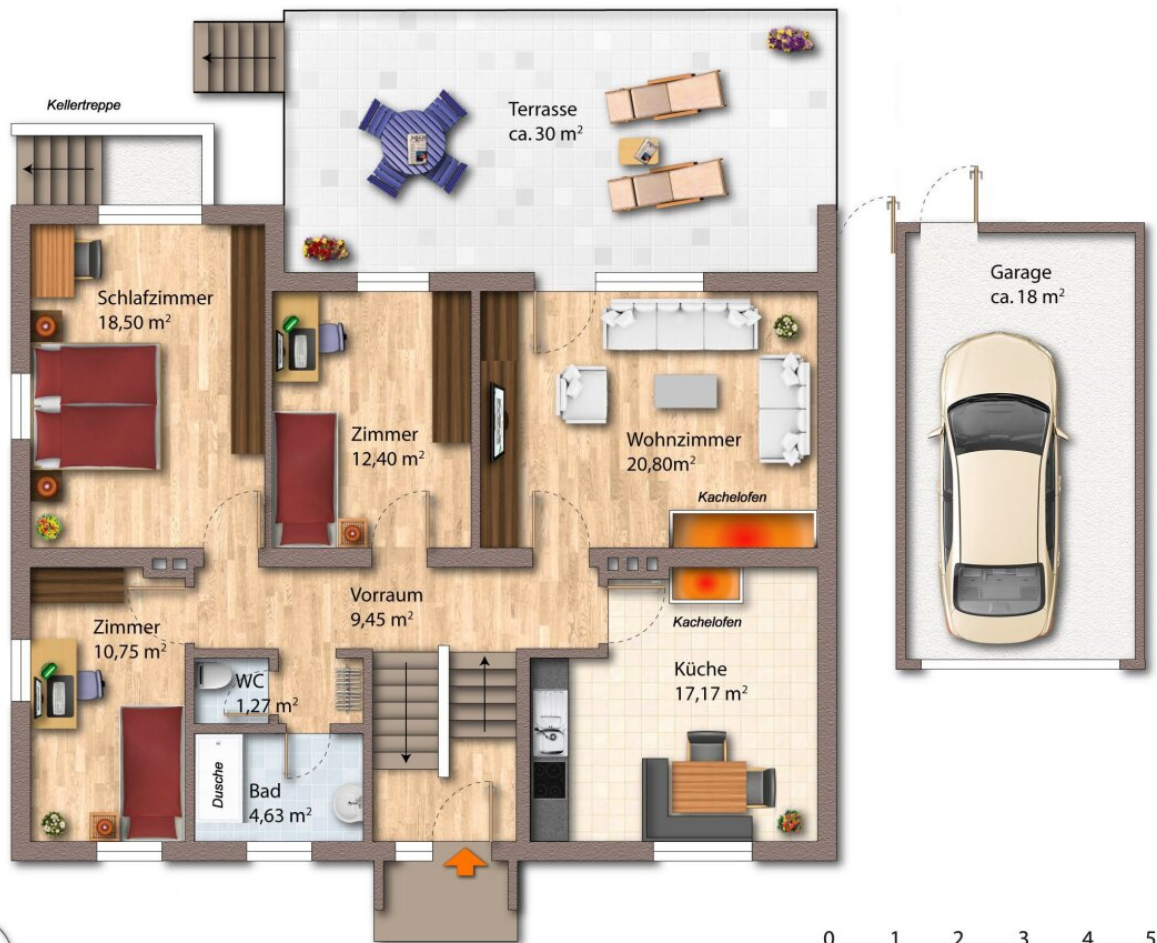


Immobilienbewertung



Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Untergeschoss



Objektbeschreibung

Dieses **gepflegte Einfamilienhaus** wurde **ursprünglich im Jahr 1970 errichtet und 1971 erstmals bezogen**. In den vergangenen Jahrzehnten wurden **laufend Sanierungen und Modernisierungen** durchgeführt, wodurch sich die Immobilie heute in einem technisch guten und gepflegten Zustand präsentiert.

Im Zuge laufender Modernisierungen wurden unter anderem:

- die **Fenster** im Jahr **1991** erneuert,
- die **Rollläden ca. 2000** installiert,
- das **Dach samt Kaltdachkonstruktion und Eindeckung ca. 1999** erneuert,
- die **Heizungsanlage 2007** erneuert,
- die **Haustüre 2010** getauscht sowie
- die **Fassade 2005/2006** mit einem **12 cm** starken **Vollwärmeschutz** ausgestattet.

Beheizt wird das Haus mittels **Gas-Zentralheizung** in Kombination mit einem gemütlichen **Kachelofen in Küche und Wohnzimmer**, welcher besonders in der Übergangszeit für angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Die Immobilie bietet derzeit rund **95 m² Wohnfläche** auf einer Ebene und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Besonders hervorzuheben ist das zusätzliche Potential im Dachgeschoss: Durch das bereits vorhandene Kaltdach besteht die Möglichkeit, weitere Wohnfläche zu schaffen und das Dachgeschoss auszubauen.

Auch der Außenbereich bietet zahlreiche Highlights:

- **großer südseitiger Garten** mit Blick Richtung Feld,
- viel Platz für Gartenliebhaber,

- **großzügige Terrasse,**
- praktischer Schuppen für Gartengeräte und Stauraum,
- **große Einzelgarage** mit elektrischem Sektionaltor samt Funksteuerung,
- zusätzliche **großzügige Stellflächen am Eigengrund.**

Der Vollkeller mit zusätzlicher Außenstiege direkt in den Garten bietet viel Nutzfläche und vielfältige Verwendungsmöglichkeiten – von Lager über Hobby bis Werkstatt.

Insgesamt handelt es sich um ein äußerst interessantes Wohnhaus für alle, die eine Lage am Siedlungsrand mit viel Grün, gleichzeitig aber auch eine hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung suchen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <500m

Klinik <4.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m

Schule <1.000m

Universität <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap