



An
Gemeinde Steinakirchen
Marktplatz 13
3261 Steinakirchen am Forst

Ihre Kundennummer: 2789/4480

Betreuer: Martin Distelberger

Wieselburg, 19.03.2021

Immobilienangebot

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wir erlauben uns, Ihnen als Kooperationspartner, Informationen bezüglich einer neuen Immobilie zukommen zu lassen, die exklusiv durch das RE/MAX Immo-Team vermittelt wird

- **(ObjNr: 2789/600) Häuser, 3261 Steinakirchen am Forst: Kompaktes Wohnhaus in Steinakirchen**

In den nachfolgenden Unterlagen finden Sie alle relevanten Daten bezüglich Art der Immobilie, Ort, Kosten und weitere Details.

Für etwaige Fragen zum Objekt stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Wir freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit!

Mit freundlichen Grüßen

Martin Distelberger

Martin Zehetner Immobilien

Hauptplatz 18
3250 Wieselburg
TEL: 07416/52 939
FAX: 07416/52 939-10
wieselburg@remax-immoteam.at





Kompaktes Wohnhaus in Steinakirchen

2789/600 Michael Raab Straße 12, 3261 Steinakirchen am Forst

Nähe:

Detailinformation:

Wohnfläche:	ca. 116 m ²
Nutzfläche:	31 m ²
Grundstücksgröße:	ca. 760 m ²
Kellerfläche:	50 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Garagenplätze:	1
Keller:	voll unterkellert
Baujahr:	ca. 1952
Möblierungsart:	teilweise möbliert
Beziehbar:	nach Vereinbarung
Widmung:	Bauland/Wohngebiet
Baujahr:	ca. 1952
Heizungsart:	Sonstiges
Strom:	vorhanden
Abwasserkanal:	vorhanden
Satellitenfernsehen:	vorhanden
Starkstrom:	vorhanden
Wasser:	vorhanden
Telefon:	vorhanden
Internet:	möglich

Kosten:

Kaufpreis:	€ 169.000,00
Käuferprovision (3 %)	
inkl. 20 % USt:	€ 6.084,00



kompaktes Wohnhaus



liebliche Architektur





Allgemeine Daten:

Lage:

Das Einfamilienhaus – mit unverbaubarer Aussicht - aus dem ursprünglichen Baujahr 1952 wurde 2002 durch einen Windfang und neuen Eingangsbereich erweitert und befindet sich in äußerst ruhiger Siedlungslage, nur wenige Schritte vom Ortszentrum von Steinakirchen entfernt.

Neben Kindergarten, Volks- und Mittelschule bietet Steinakirchen Nahversorger, Ärzte, Banken, Apotheke, Tankstellen und Gastronomie. Durch die gute zentrale Lage im Erlauftal ergeben sich jede Menge Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

Kurze Wege zu den nächsten Autobahnanschlüssen und zur Eisenbahn-Westbahnstrecke machen Steinakirchen als Wohnort noch zusätzlich attraktiv.

Beschreibung:

Das Wohnhaus befindet sich auf einem Grundstück mit 760 m² mit Widmung Bauland/Wohngebiet und weist im Erdgeschoß eine Wohnfläche von ca. 60 m² und im Obergeschoß von ca. 56 m² auf.

Im Erdgeschoß gelangt man vom Windfang in den Vorraum. Hier teilt sich die Wohnfläche auf in Vorraum, Essküche (ca. 5 Jahre), Wohnzimmer und ein weiteres geräumiges Zimmer. Ein Badezimmer mit Wanne und ein WC vervollständigen das Raumangebot im Erdgeschoß.

Das Obergeschoß teilt sich in einen kleinen zentralen Vorraum und 4 Zimmer. Zwei dieser Zimmer sind etwas kleiner. Von zwei Räumen gelangt man jeweils auf einen Balkon.

Sowohl im Erdgeschoß als auch im Obergeschoß sind alle Innentüren erneuert.

Das Haus ist komplett unterkellert - die Nutzfläche beträgt hier ca. 82 m². Ein Teil des Kellers – ca. 31 m² entfällt auf die Garage. In diese gelangt man mit dem Auto direkt von der Straße über eine nur leicht schräge Einfahrt. Man hat aber auch über den Keller Zugang. Der Keller befindet sich mitten im Umbau. Es erfolgte aufgrund der Hanglage des Objektes eine komplette Trockenlegung des Kellers - außen und auch innen. In allen Räumen wurde ein komplett neuer Bodenaufbau gemacht und dadurch wurden alle Räume um ca. 30 cm höher. Es wurden im größtenteils freigestellten Keller die Türe, welche eben in den Garten führt, sowie alle Fenster gegen neue Kunststofffenster getauscht. Weiters sind hier ein Heizraum, ein Waschraum, ein WC sowie ein Lagerraum oder Mehrzweckraum vorgesehen.

Die Warmwasserproduktion und die Beheizung des Hauses erfolgen derzeit zentral mit einem Festbrennstoffkaminofen. Eine ca. 6 Jahre alte, komplette Pelletsheizung steht im Keller und kann nach der Sanierung wieder angeschlossen werden.

An der Seite des Objektes besteht eine Abfahrt in den Garten.

Dieser wurde komplett neu angelegt. Aus der Hanglage wurde ein schöner ebener Garten.

Sämtliche Grenzmauern und Zäune mit Sichtschutz wurden erneuert. Weiters wurde bereits ein Pool im Rohbauzustand - Aushub und Betonbecken – errichtet.

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz wie Wasser, Kanal, Strom und Telefon angeschlossen.

HWB: 254,4 fGEE: 4,35

Raumaufteilung:

Keller: im Sanierungszustand: Vorraum, Garage, Heizraum, Lagerraum, geplant: WC, Waschraum





Erdgeschoß: Windfang, Vorraum, Essküche, Wohnzimmer, ein Zimmer, Badezimmer mit Wanne, WC

Dachgeschoß: Vorraum, 4 Zimmer – davon 2 mit Balkon und 2 etwas kleiner

Außenanlagen: Garten, neue Einfriedung (Mauer & Zaun mit Sichtschutz), Abfahrt in den Garten

Angeboten um € 169.000,-

Kaufnebenkosten:

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Vertragserrichtungskosten lt. Tarif Notar

Provision: 3% + 20 % Ust

Dieses Angebot ist unverbindlich, freibleibend, Zwischenverwertung vorbehalten.



Windfang - Eingangsbereich BJ 2002



HF ruhige Siedlungslage



Garage - direkt v. d. Straße



Keller teilweise freigestellt





Ansicht von oben



ruhige Siedlungslage



Poolbecken vorbereitet



neue Gartenanlage



unverbaubare Aussicht 1



unverbaubare Aussicht 2





helle Küche



gut durchdachte Essküche



sehr ansprechende Küche



geräumiges Wohnzimmer



Kaminofen im Wohnzimmer



Zimmer im EG

