

# **Haus mit Nebengebäude und 1,9 ha Grund im wunderschönen Mühlviertel!**



Außenansicht

**Objektnummer: 1033\_25903**

**Eine Immobilie von RE/MAX Linz-City**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4162 Julbach
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	G 356,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,85
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



**Kurt Gattringer, MBA, akad. IM**

RE/MAX Linz-City  
Landstraße 115a  
4020 Linz

T +43 732 660 260 47  
H +43 664 41 29 950  
F +43 732 660 260 - 22

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



# Objektbeschreibung

Sie sind auf der Suche nach einem weitläufigen und großzügigen Grundstück im wunderschönen Mühlviertel mit zwei (teils) sanierungsbedürftigen Gebäuden, bei denen Sie Ihre eigenen Wünsche und Vorstellungen vom Eigenheim umsetzen können? Dann könnten Sie hier genau richtig sein!

Konkret handelt es sich hier um ein Grundstück mit unterschiedlichen Widmungen im Gesamtausmaß von ca. 1,9 ha.

Folgende Gebäude befinden sich auf dieser Fläche:

- Haus Nr. 14

Baujahr: unbekannt, im Jahr 1950 wurde aufgestockt und in den folgenden 40 Jahren erfolgten kleinere Umbauten und Sanierungen

Bauweise: Steinmauern, teilweise Schlackenziegel, Ziegeldach (alt)

Heizung: nur Holzofen, Warmwasserboiler f. Dusche und WC

Raumaufteilung: EG: Vorratsraum, Wohnküche, Schlafzimmer, Dusche + WC, 2 Kellerräume, Flur, Stallraum im Gebäude

1. OG: Schlafzimmer, Zimmer 1, Zimmer 2, WC, Flur, Balkon, großer Heulagerraum im und über dem 1. Stockwerk

Wohnfläche ca. 115 m<sup>2</sup>

- Haus Nr. 12

Baujahr: ca. 1965

Bauweise: massiv, Schlackenziegel, Welleternittdach, keine Isolierung

Heizung: Ölzentralheizung (defekt), Ölofen, Waschküche, Heizraum

Raumaufteilung: EG: kleine Garage, Werkraum, Waschküche, Heizraum

1. OG: Küche, Bad + WC, Vorraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer

Wohnfläche ca. 65 m<sup>2</sup>

Außerdem gibt es noch eine unterkellerte Doppelgarage mit Dachboden und kleiner Montiergrube, Stromleitung und Wasserleitung sind mit Haus Nr. 14 verbunden

Baujahr: 1978

Bauweise: massiv, Schlackenziegel, Welleternittdach

Das Gesamtobjekt eignet sich optimal für jemanden, der sich mit handwerklichem Geschick gerne den Traum vom eigenen Zuhause verwirklichen möchte.

Lage:

Die Lage dieser Immobilie ist für alle, die sich nach den Vorteilen des Landlebens sehnen, positiv hervorzuheben. Obwohl hier die Ruhe genossen werden kann, gibt es in der Gemeinde Julbach einen Nahversorger, ein Gasthaus, Kindergarten und Volksschule und auch für Freizeitgestaltung ist zB. durch das Freibad gesorgt. Außerdem ist die Bezirkshauptstadt Rohrbach in ca. 15 Fahrminuten erreicht.

Zögern Sie nicht, vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigstermin mit uns, um sich vor Ort ein Bild machen zu können.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Für Auskünfte und Angaben die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 356.0  
bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Hei G  
zwärmebed  
arf:  
Faktor Ges 3.85  
amtenergie  
effizienz:  
Klasse F  
Faktor Ges  
amtenergie  
effizienz:

Für Fragen steht Ihnen Herr Gattringer gerne unter der Nummer 0664 / 41 29 950 zur Verfügung! Gerne können Sie auch unverbindlich einen Besichtigstermin vereinbaren.