

2 Eigentumswohnungen im 4-Parteien-Haus im Zentrum!



Küche Top 1_EG

Objektnummer: 0004005376

Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4540 Bad Hall
Wohnfläche:	133,89 m²
Nutzfläche:	537,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	255,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 165,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,70
Kaufpreis:	239.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

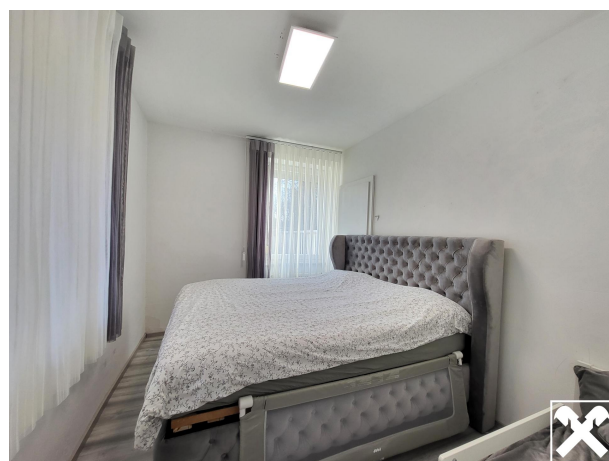
Ihr Ansprechpartner



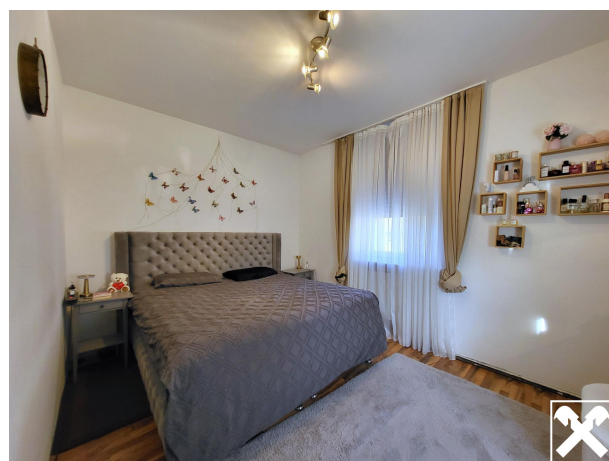
Renate Mertz

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH
Europaplatz 1a
4020 Linz

T +43 50 6596 8002 8002











Objektbeschreibung

Mit zwei Eigentumswohnungen eine Haushälfte erwerben!

Gegenständliches Wohnhaus befindet sich in einer sehr **zentralen Lage** von Bad Hall und weist lt. Energieausweis das Baujahr 1953 auf.

In diesem Wohnhaus sind insgesamt 4 selbständige Wohneinheiten untergebracht. Zwei davon stehen nun zum Verkauf.

Es handelt sich um die beiden Wohnungen, Top 1 im Erdgeschoß und die darüber liegende Top 3 im Obergeschoß, beide in südseitiger Ausrichtung. Die in den letzten Jahren erfolgten **Sanierungsmaßnahmen** werden weiter unten näher beschrieben.

Aufteilung Top 1 im Erdgeschoß

- Vorraum
- Küche (gegen Ablöse)
- Wohnraum
- 2 Schlafräume
- Bad/WC
- Balkon/Terrasse von der Küche aus begehbar

Weiters zur Nutzung:

Kellerräumlichkeiten

Dachbodenraum

Die Küche steht für eine Ablösesumme von ca. € 13.000,-- zur Verfügung.

Aufteilung Top 3 im Obergeschoß

- Vorraum
- Küche
- Wohnraum
- Schlafraum
- Zimmer

- Bad/WC

Weiters zur Nutzung:

Terrasse und Garten vom Keller aus begehbar

Kellerräumlichkeiten

Dachbodenraum

Die Top 3 befindet sich in einem Sanierungszustand aus dem Jahr 2003.

Sanierungen

2008

- Errichtung Balkon Whg. EG

2013 Wohnung im EG

- Decken abgehängt
- Bodenaufbau
- Fenster: Fliegengitter bzw. Rollos
- Badezimmer inkl. Leitungen

2021

- Kellerausbau: diesbezüglich keine Baubewilligung/Genehmigung vorliegend
- Balkon: Bewilligung vorhanden
- Küche Wohnung im EG NEU

2024

- PV-Anlage mit 10 kW NEU
- Wärmepumpe NEU
- E-Verteiler NEU
- Top 1: Leitungen NEU
- Keller: Leitungen NEU + Fußbodenheizung

Betriebskosten

Die Kosten für Wasser, Kanal, Müll sowie Strom belaufen sich monatlich auf derzeit ca. € 312,-- für beide Wohneinheiten. In diesem Betrag sind gleichzeitig die Heizkosten (Strombetrieb) enthalten. Es ist durchaus möglich, dass es aufgrund der Photovoltaikanlage hier künftig noch zu einer Kostensenkung kommt.

Lage

Das Wohnhaus befindet sich nur ca. 350 m von der Therme Mediterrana und ca. 550 m vom Stadtkern entfernt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig bestens erreichbar.

Hinweise

Hangwasserkarte (siehe Beilage).

Hochwasser/Oberflächenabfluss: HORA-Pass (siehe Beilage).

Die tatsächlichen Ausführungen sind teilweise abweichend vom Einreichplan.

Grundstücke Nr. .230, 173/1 und 174/1

Diese weisen teils einen Grünzug bzw. eine Schutz- der Pufferzone im Grünland auf, welche von jeglicher Bebauung frei gehalten werden müssen.

Weiters wird auf die geogene "Risikozone Typ A" hingewiesen.