

## Geräumiges Haus mit Potenzial und großem Garten



Vorhaus

**Objektnummer: 0004005616**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4451 Garsten
<b>Bäder:</b>	2
<b>Keller:</b>	17,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 213,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,70
<b>Kaufpreis:</b>	234.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Katharina Höllwarth

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

T 435065968002  
H +43 676 8141 8029

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









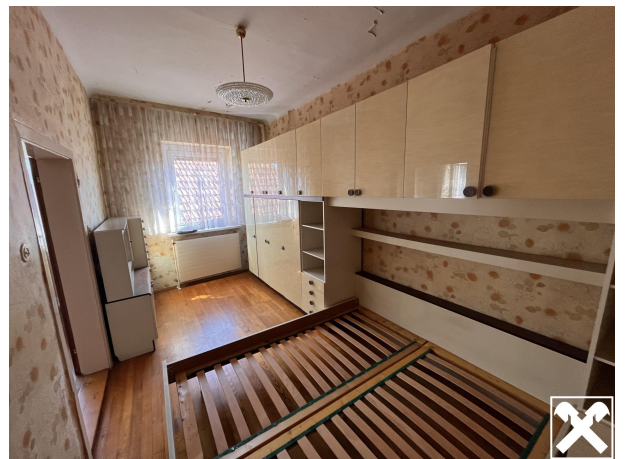












## Objektbeschreibung

Historischer Schatz, versteckt in Garsten nahe der Enns mit großem Garten.

Das Gebäude verfügt teilweise noch über alte Gewölbe und Stuckdecken.

Im **Erdgeschoss** befindet sich das großzügige Vorhaus mit schönem Gewölbe, die restlichen Teile des Erdgeschosses werden hauptsächlich als Lagerräume verwendet. Der Heizraum (Ölheizung) befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Im **Obergeschoss** befinden sich zwei getrennte Wohneinheiten mit jeweils einer Küche, einem Bad mit WC sowie einem Vorzimmer, Wohnzimmer und Schlafzimmer.

Ein kleiner Keller mit einer Größe von ca. 17m<sup>2</sup> ist vorhanden. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Neben dem Haus befindet sich ein kleines **Nebengebäude**, welches unter anderem als Holzlager und Abstellplatz für Gartengeräte genutzt wurde. Der Garten erstreckt sich über unterschiedliche Ebenen. Straßenseitig befindet sich eine kleine freistehende Garage.

Das Gebäude umfasst eine Bruttogrundfläche von ca. 384m<sup>2</sup>.

Das Haus ist sanierungsbedürftig! Die Kamine wurden stillgelegt. Die Ölheizung ist nicht funktionsfähig. Nicht barrierefrei.