

**Haushälfte im Zentrum von Bad Hall!**



Ansicht Hausrückseite

**Objektnummer: 0004005820**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

# Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

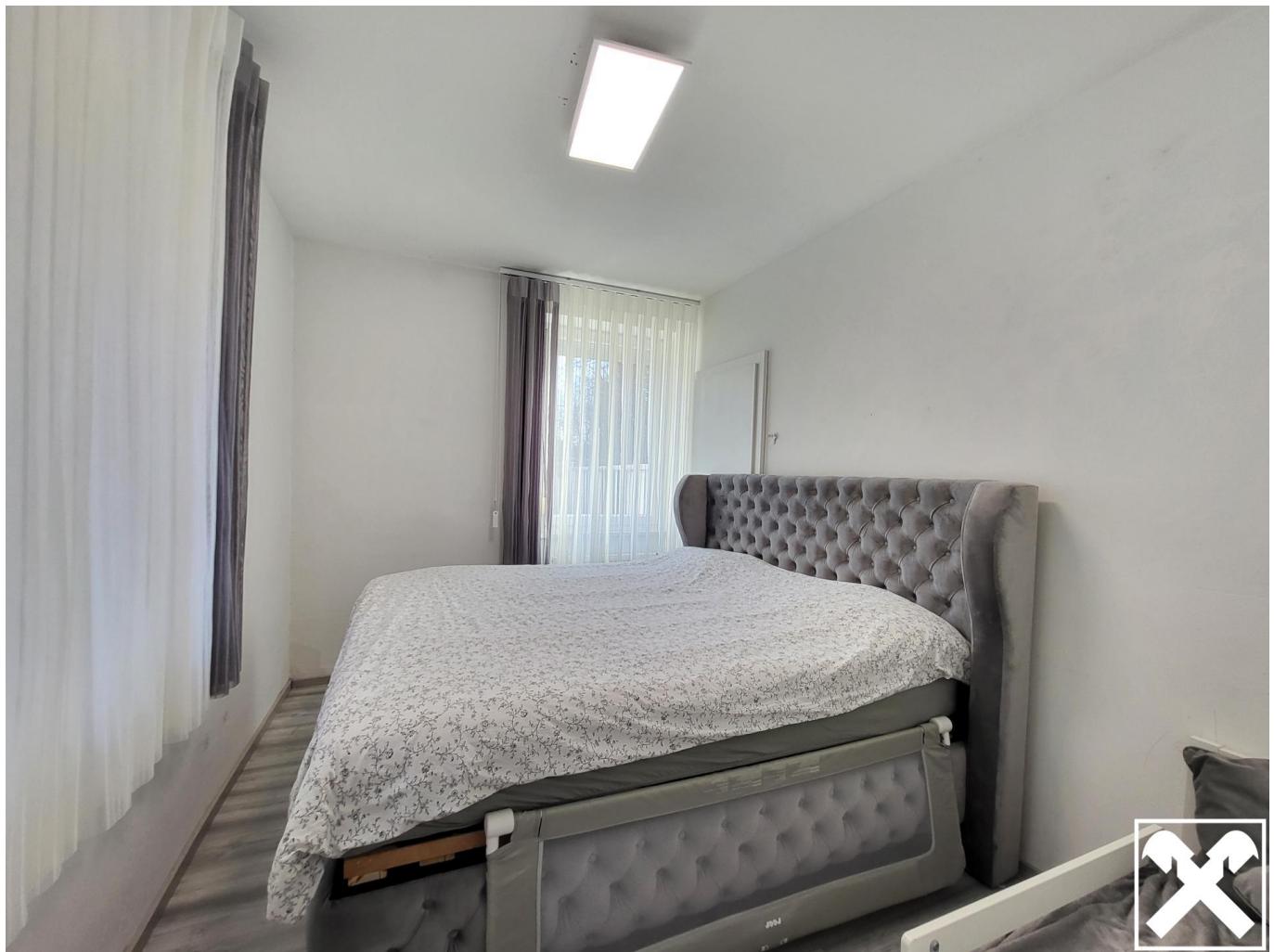


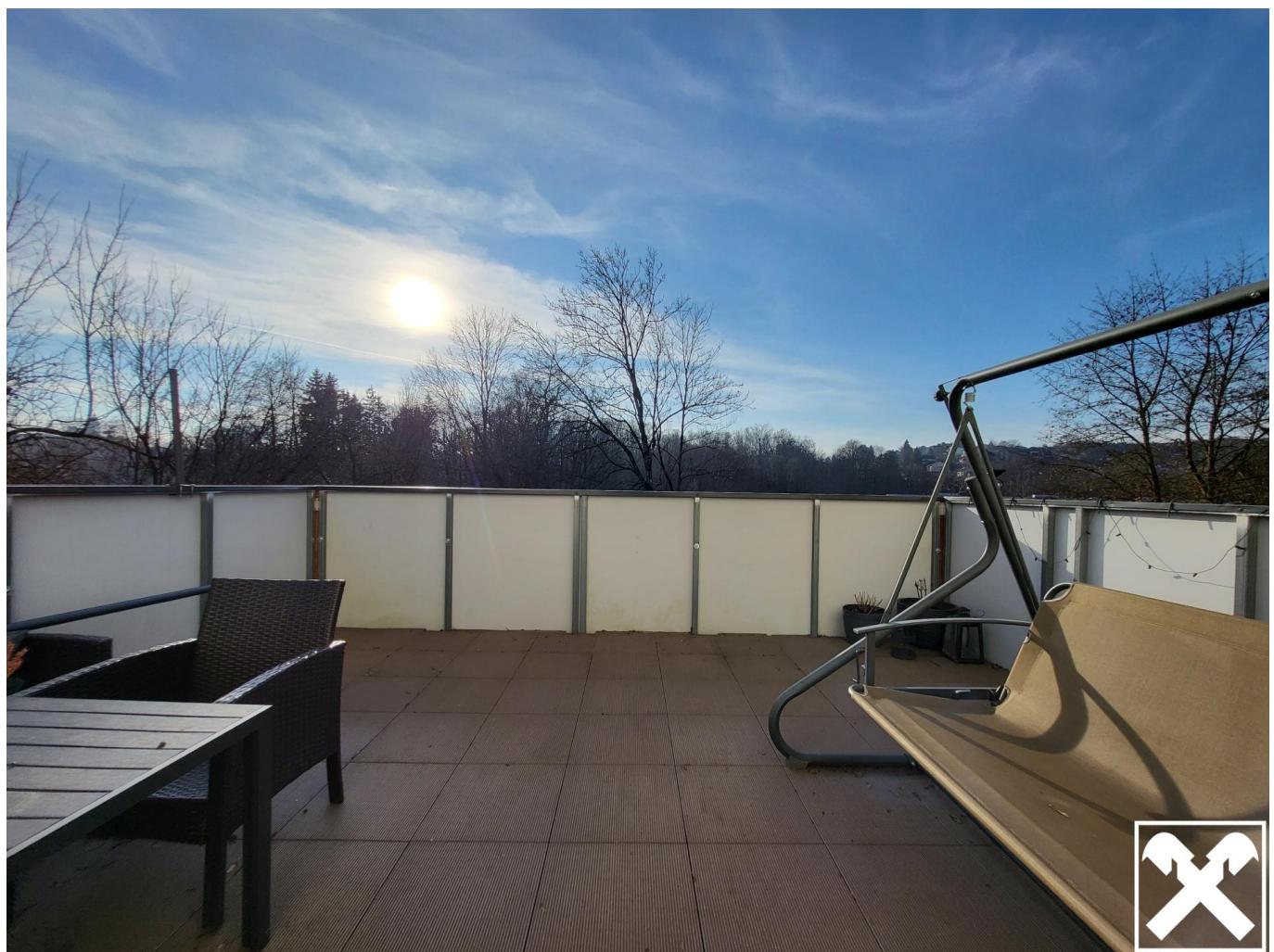
**Renate Mertz**

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 beiden Wohnungen sind nicht miteinander verbunden und stellen jeweils eine eigene Einheit dar.

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.