

Großzügiger Familiensitz in Aussichtslage



Elakfoto-178

Objektnummer: 3177_256

Eine Immobilie von Richard Wagner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3313 Wallsee
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	315,00 m ²
Heizwärmebedarf:	77,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,10
Kaufpreis:	530.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Richard Wagner

Richard Wagner Immobilien GmbH
Ramsau
3314 Strengberg

T +43/7432/23988 23988
H +43
F +43 7432 23989

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













RICHARD WAGNER
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Hauptdaten:

Objekt: Großzügiges Wohnhaus mit Donaublick

Ort: Wallsee an der Donau (Bez. Amstetten)

Grundfläche: 1.546 m²

Wohnfläche: ca. 315 m² (EG + OG zusammen) mit Plattformtreppenlift ins Obergeschoss

Garage und Lagerbereich: ca. 110 m² im Untergeschoss mit Sektionaltor (4,5 m Breite) und Funkfernbedienung

Balkon: ca. 12 m² mit Zugang von 2 Seiten und Sonnenmarkise

Garten mit Pool: sonniger Garten mit Ziersträuchern und Blumen;

Poolanlage mit ca. 25 m² großem Becken und Gegenstromanlage; Beleuchtung im Becken (2001); Alu-Schiebedachabdeckung

großzügige Poolterrasse: ca. 85 m² mit frostsicheren Steinzeugplatten und Solardusche

Nebengebäude: ca. 55 m² Massivbau mit Holzflügelator (derzeit Lagerraum, wäre auch als Garage adaptierbar), mit angebautem Holzschuppen, ca. 20 m²

Parkplätze: 4 PKW an beiden Hausvorplätzen

Möbel / Inventar: 2 Kücheneinrichtungen inkl. E-Geräte, inkl. 2 Holzherde;

2 Badezimmerausstattungen,

alle Einbaumöbel, Schlafzimmer, Sauna,

Treppenlift, Gartenlaube;

sonst keine Möbel und kein Inventar;

Heizwärmebedarf: Neubau: 77,5 kWh/m²a

Gesamteffizienzfaktor: Neubau: 1,10

Beschreibung:

Das Besondere an dieser gepflegten Liegenschaft ist einerseits die gute Wohnlage (auch Geschäftslage), mitten in Wallsee und andererseits die vielen Möglichkeiten der Nutzung. Der großzügige Wohnbereich mit gehobener Ausstattung in Kombination mit dem Innenhof und der Poolanlage, bieten sehr viel Lebensqualität. Das große Platzangebot bietet auch Selbständigen und Freiberuflern die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach (getrennte Hauseingänge) zu vereinen. Der schon bestehende Vermietungsbereich und die Möglichkeit weiterer Vermietungen bieten auch Anlegern und Investoren durchaus gute Renditen.

Lage:

erstklassige südwestseitige Wohnlage, am Ortsrand von Wallsee, mit herrlicher Aussicht über die Donau ins Mühlviertel, alle Besorgungen des täglichen Lebens sowie Kindergarten u. Schule sind zu Fuß erreichbar

Entfernungen:

Ortskern ca. 500 m

Amstetten ca. 16 km

Perg ca. 17 km

Waidhofen an der Ybbs ca. 27 km

Steyr ca. 25 km

Linz ca. 47 km Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 77.5 kWh/(m²a)

Faktor Gesamtenergieeffizienz: 1.1

Effizienz: