

**Attraktives Einfamilienhaus mit drei Wohneinheiten im
Dachgeschoss – Wohnen & Vermieten unter einem Dach
in Ardagger**



Aussenansicht

Objektnummer: 0001010393

Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3321 Ardagger
Baujahr:	1990
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	229,00 m ²
Nutzfläche:	370,00 m ²
Gesamtfläche:	932,00 m ²
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Garten:	773,00 m ²
Keller:	142,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 122,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49
Kaufpreis:	526.500,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Heizkosten:	200,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

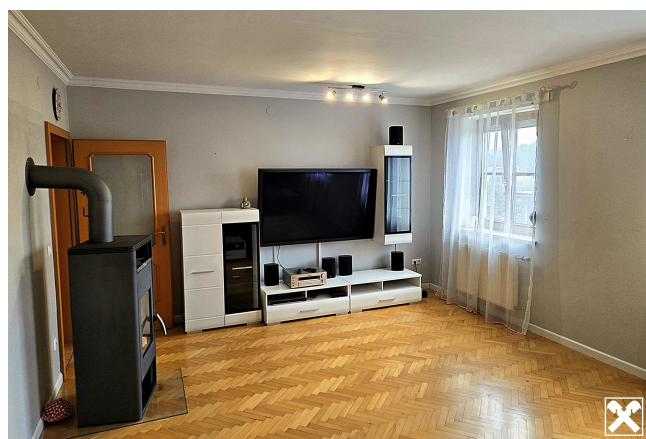
Ihr Ansprechpartner

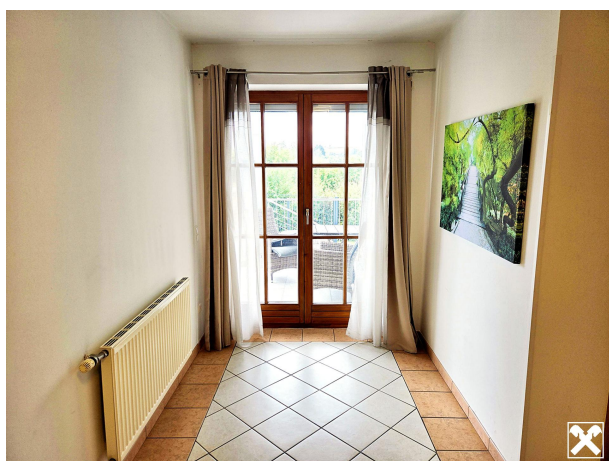


DI(FH) Hubert Poustka

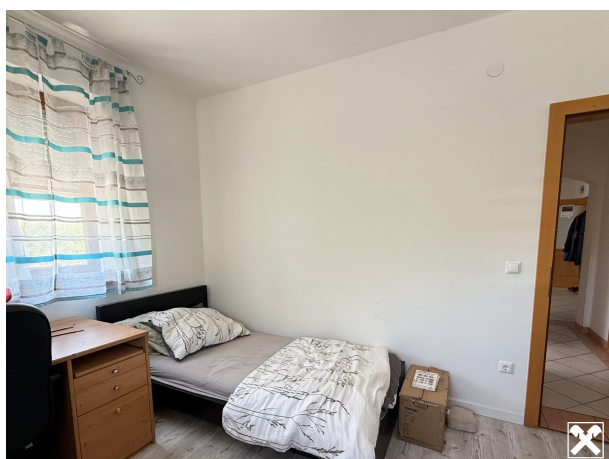


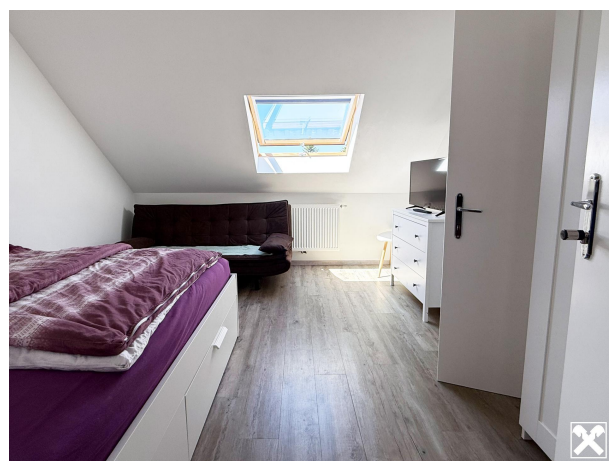


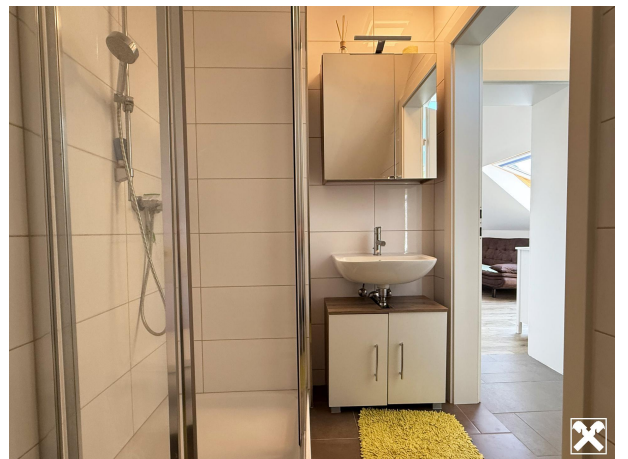








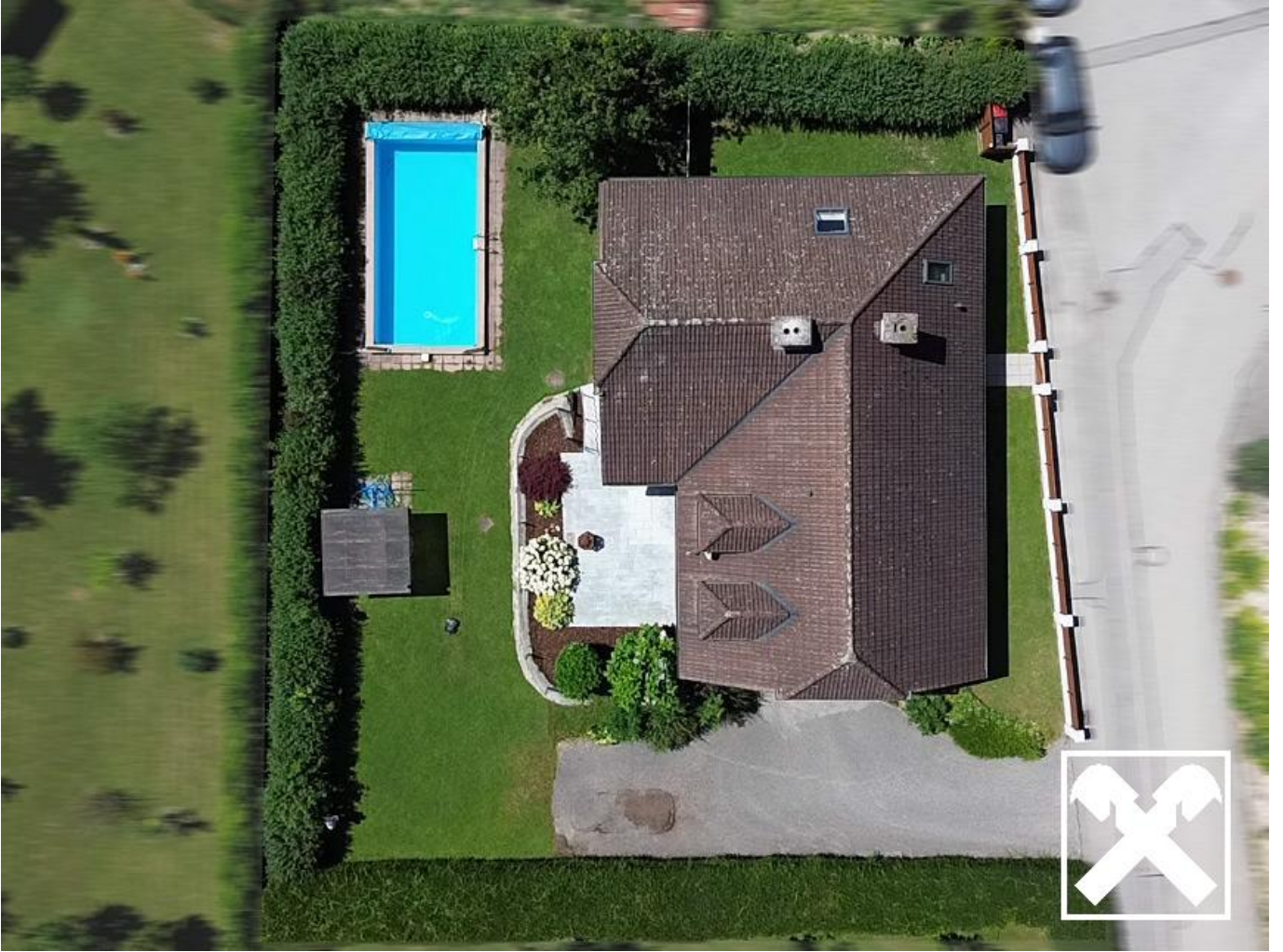








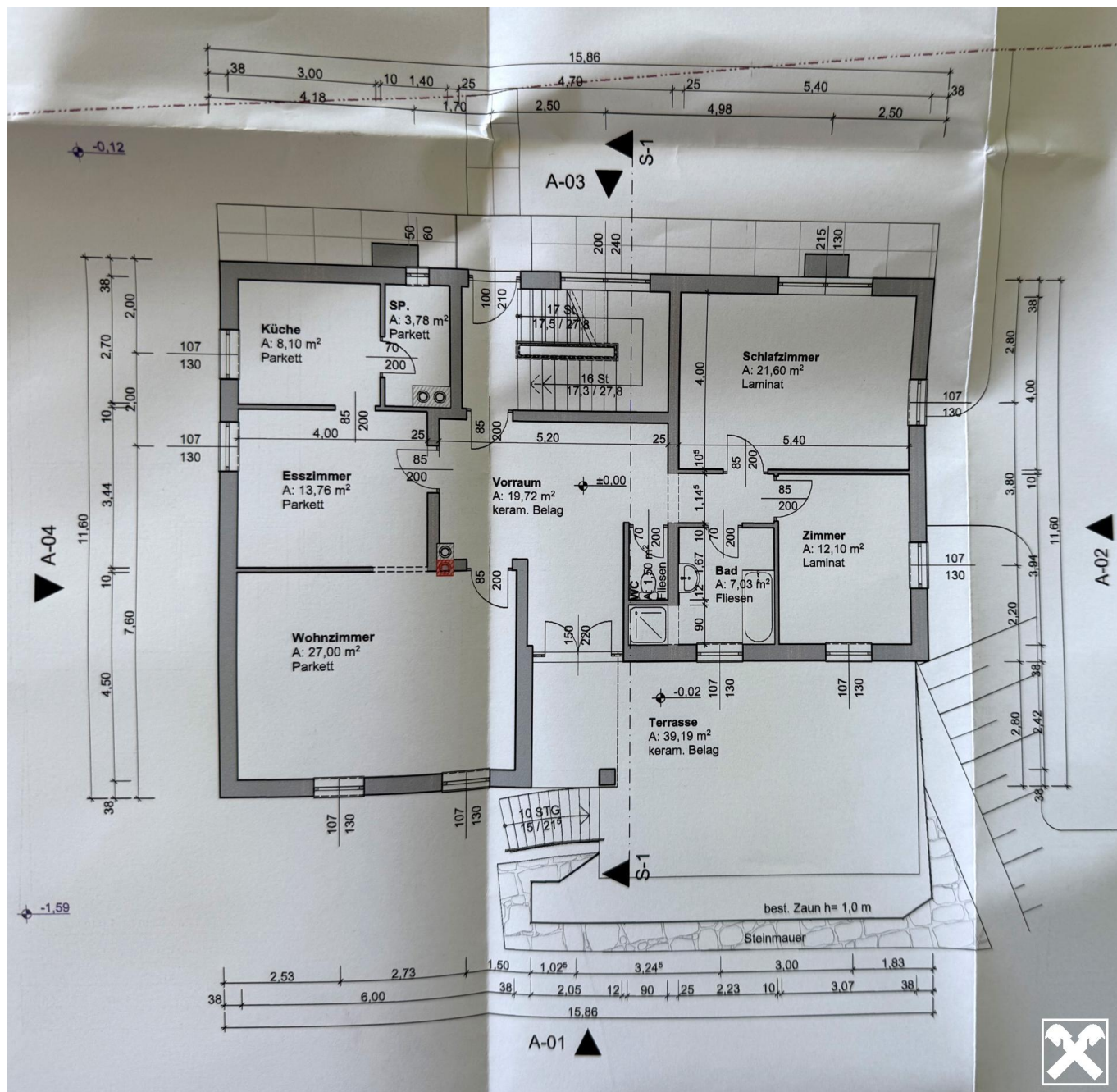


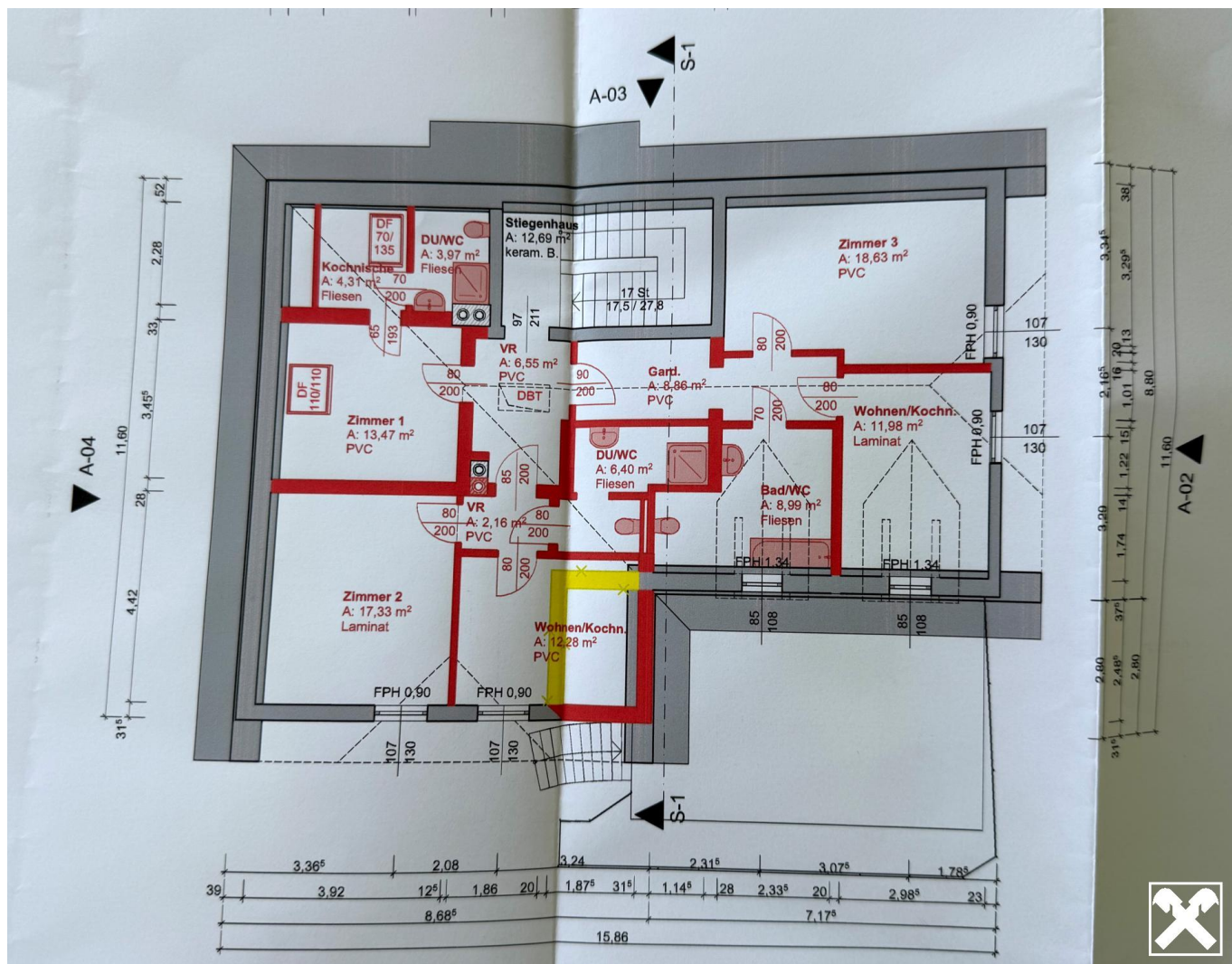


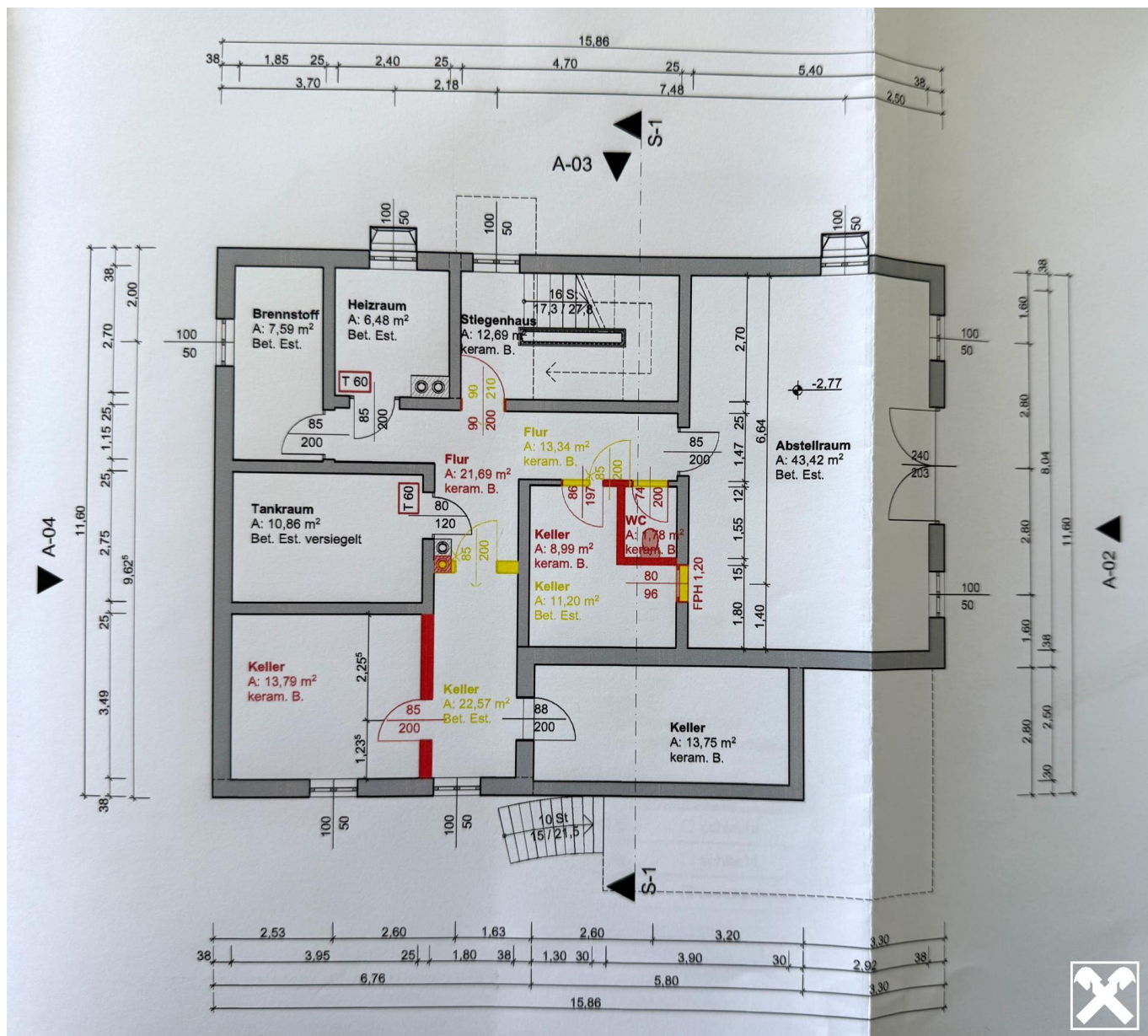


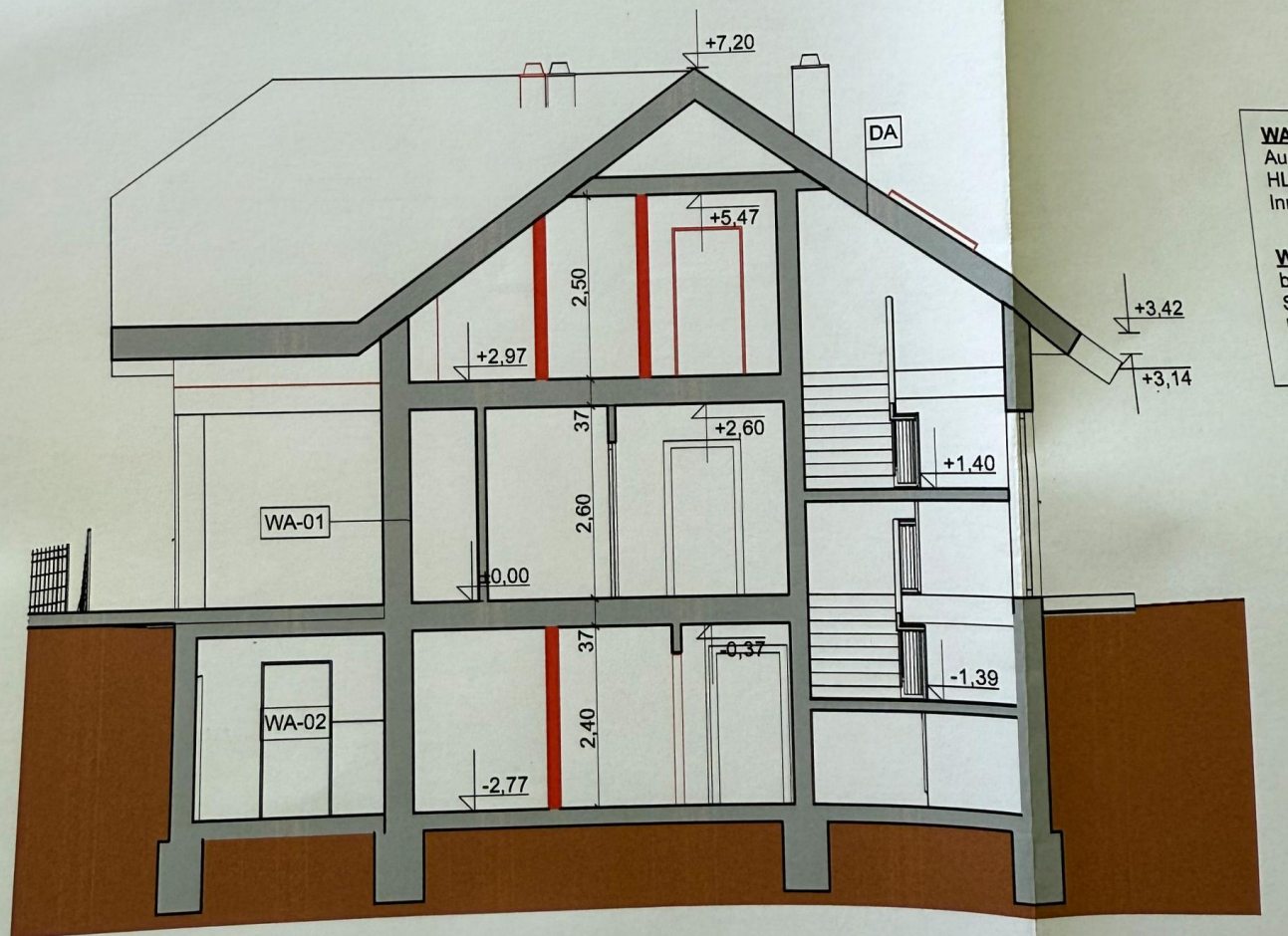












S-1

Schnitt

1:100



Objektbeschreibung

Dieses charmante **Einfamilienhaus** in der sonnigen und **beliebten Sonnensiedlung von Ardagger** vereint großzügiges Wohnen, moderne Ausstattung und eine clevere Raumaufteilung mit hohem Nutzungspotenzial – ideal für Familien, Investoren oder alle, die Wohnkomfort mit Rendite kombinieren möchten.

Das Haus wurde 1990 erbaut und 2023 umfassend modernisiert: Das **Dachgeschoss** wurde vollständig saniert und zu **drei eigenständigen Wohneinheiten** mit jeweils eigenem **Bad, Küche, Schlafzimmer** und Wohnbereich ausgebaut! Diese eignen sich perfekt zur Kurzzeit-Vermietung da bereits **Schlüsselkästen beim Eingang** installiert sind.

Das **Erdgeschoss** bietet auf **115 m² Wohnfläche** ein behagliches Zuhause mit direktem Zugang zur **39 m² großen Terrasse** und dem weitläufigen Garten mit **Pool** – ideal für entspannte Sommertage. Im Wohnzimmer ist darüber hinaus ein **Schwedenofen** installiert, die Einbauküche wiederum verfügt fernab von viel Platz auch über eine "Speis"!

Im **Kellergeschoss** stehen großzügige **142 m² Nutzfläche** zur Verfügung, inklusive **Doppelgarage, Pelletsheizung, Pooltechnikraum** und viel Stauraum.

Flächen im Überblick:

- **Erdgeschoss:** 115 m² Wohnfläche + 39 m² Terrasse
- **Dachgeschoss:** 114 m² – drei eigenständige Wohneinheiten
- **Keller:** 142 m² inkl. **Doppelgarage** und Technikräume
- **Grundstück:** 932 m², davon **über 770 m² Garten mit Pool**

Besondere Merkmale:

- *Sonnige, familienfreundliche Lage in der Sonnensiedlung*
- *3 separate, vermietbare Einheiten im DG mit je Bad, Küche & Schlafrum*
- *Moderne Pelletsheizung & Pooltechnik*
- *Großzügiger Garten mit Pool & viel Platz zur Entfaltung*
- *Doppelgarage und zusätzliche Stellflächen*
- *Vermietung sofort möglich – Schlüsselkästen vorhanden*

Bitte sehen Sie für einen besseren Eindruck auch die für Sie bereit gestellten **Videos** ein, um

einen noch besseren Überblick über die Räumlichkeiten, aber auch Lage & Ausmaß zu erlangen!

Bei Interesse, freuen wir uns über Ihre ausschließlich **schriftliche Anfrage** - *Besichtigungen können ab sofort stattfinden!*

Nutzen Sie somit diese besondere Gelegenheit, **Wohnen und Vermieten in einem Objekt** zu vereinen – in einer der attraktivsten Wohnlagen von Ardagger!