

## **Zweifamilienhaus/Sacherl mit Widmung "Dorfgebiet"**



**Ansicht**

**Objektnummer: 0004006096**

**Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4563 Micheldorf
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	220,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	80,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 138,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	485.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ursula Mizelli**

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH  
Europaplatz 1a  
4020 Linz

T +43 50 6596 8002  
H +43 676 8142 82862











## Objektbeschreibung

Das sehr gepflegte und möblierte Zweifamilienhaus befindet sich im Ortsteil Ottendorf in Micheldorf.

Das Haus wurde ca. 1970 erbaut und ab 1998 laufend saniert:

- 1998 / 1999 Fenstertausch auf Kunststoff / Alu incl.
- Dachbodenisolierung 20 cm
- 2000 Umbau OG mit neuem WC, Bad, Wohnzimmer, Küche, Wohn- + Kinderzimmer inkl. Böden, Türen, Wände usw.
- Seit 2006 Laufende Sanierungen im Innenbereich (Türen, Böden, Wände, Bad usw.)
- 2011 / 12 Vollwärmeschutz 120 mm
- 2011/2012 Windhager Pelletsheizung
- 2025 Kellersanierung und neuer Boiler

Im EG befinden sich der Vorraum, WC, Bad, Wohnzimmer, Ess-Küche, Schlafzimmer und zwei weitere Zimmer incl. einer Infrarotsauna.

Das OG gliedert sich in Vorraum, Bad, WC, Küche, zwei Schlafzimmer, Wohnzimmer und Gästezimmer bzw. Arbeitsraum auf. Der Balkon ist Richtung Süden ausgerichtet.

Das Haus ist teilunterkellert und wird mit einer Pelletsheizung BJ ca. 2012 beheizt.

Vom Vorraum des Erdgeschoßes gelangen Sie in die ehemaligen Stallgebäude, die im Laufe der Zeit als Vorraum, Lagerräumen und Werkstätten umfunktioniert wurden. Von hier aus erreichen Sie den Hinterhof. Carport und Garage sind natürlich auch vorhanden. Der Holzschuppen wird als weitere Werkstätte benutzt. Ebenso befindet sich eine versteckte Holzhütte zum Feiern im Außenbereich.

Im liebevoll gepflegten Garten gibt es neben Gemüsebeeten unter anderem einen Marillen- und Pfirsichbaum und gemütliche Sitzgelegenheiten.

Das rd. 1.230 m<sup>2</sup> große Grundstück weist die Widmung "Dorfgebiet" auf und daher ist hier auch die Haltung von Hühnern, etc. möglich.