

Attraktives Eigentumspaket am Stadtrand von Rohrbach



Ansicht Süden

Objektnummer: 3828_575

Eine Immobilie von RE/MAX Joy

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4150 Rohrbach in Oberösterreich
Baujahr:	ca. 1980
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	454,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	6
WC:	6
Stellplätze:	7
Heizwärmebedarf:	C 96,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	575.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Laura Firmberger

RE/MAX Joy
Hauptstraße 69
4040 Linz

H +43 664 39 81 444











Objektbeschreibung

Am naturnahen Rand von Rohrbach befindet sich ein interessantes Eigentumspaket innerhalb einer Eigentümergemeinschaft mit insgesamt 13 Einheiten. Zum Verkauf stehen vier Einheiten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Gesamtliegenschaft bietet eine attraktive Kombination aus Wohnraum, Nutzfläche und Natur – ideal für Investoren, Vermieter oder Eigennutzer mit erweitertem Platzbedarf.

Top 1 – Erdgeschosswohnung mit Terrasse und Schuppen

Diese ca. 102 m² große Wohnung liegt im Mittelteil des Hauses und bietet drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, ein geräumiges Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss sowie einem praktischen Abstellraum. Die süd-westlich ausgerichtete Terrasse mit ca. 48 m² lädt zum Verweilen ein. Zusätzlich steht ein Kellerabteil mit 8,27 m² zur Verfügung. Ein zugewiesener Stellplatz sowie ein Schuppen auf der Ostseite des Hauses gehören ebenfalls zur Einheit. Das Gebäude wurde 2004 umfassend saniert – inklusive Fenster, Vollwärmeschutz und Isolierung. Ein Kaminanschluss ist vorhanden.

Top 4 – Großzügige Wohnung im 1. Obergeschoss mit Spitzboden

Ebenfalls im Mittelteil des Hauses befindet sich die ca. 116 m² große Wohnung im ersten Obergeschoss. Sie verfügt über zwei Zimmer, darunter ein besonders großes Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie einen süd-westseitigen Balkon mit ca. 7,8 m². Ein Abstellraum in der Wohnung sowie ein weiteres Kellerabteil mit ca. 6,32 m² bieten zusätzlichen Stauraum. Highlight ist der gepflegte Spitzboden mit ca. 54 m², der vielseitig genutzt werden kann. Auch hier ist ein Kaminanschluss vorhanden. Ein zugewiesener Parkplatz ist inkludiert.

Top 8 & Top 10 – Zwei Einheiten im Untergeschoss mit vielseitigem Potenzial

Im westseitigen Untergeschoss des Hauses befinden sich zwei getrennte Einheiten mit insgesamt ca. 104 m². Top 8 war früher ein Seminarraum mit ca. 66 m² und großen Fensterflächen, jedoch ohne Wasseranschluss. Direkt angrenzend liegt Top 10 mit ca. 38 m², ehemals als Wellnessraum genutzt. Hier befinden sich eine Dusche, ein kleines WC mit Waschmaschinenanschluss sowie zwei separate Abstellräume. Zwei zugewiesene Parkplätze gehören zu dieser Einheit. Auch hier ist ein Kaminanschluss in der vorderen Einheit vorhanden.

Top 11, 12 & 13 – Drei kompakte Wohneinheiten mit Gemeinschaftsküche

Diese drei kleinen Wohneinheiten mit insgesamt ca. 118 m² befinden sich ebenfalls im Untergeschoss und eignen sich ideal für die Nutzung als Mitarbeiter- oder Monteurwohnungen. Jede Einheit verfügt über ein Schlafzimmer, einen Vorraum, ein Badezimmer und eine kleine

Terrasse. Die Küche und der Essbereich sind als Gemeinschaftsflächen konzipiert. Drei Kellerabteile sowie drei zugewiesene Parkplätze sind inkludiert.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einzelne Boiler in den jeweiligen Einheiten, die Beheizung über eine zentrale Ölheizung. Ein Glasfaseranschluss sorgt für moderne Infrastruktur. Rund um das Haus erstreckt sich ein gepflegter Gemeinschaftsgarten, der allen Bewohnern zur Verfügung steht.

Dieses vielseitige Eigentumspaket bietet eine hervorragende Gelegenheit für Investoren, die auf der Suche nach flexiblen Wohnlösungen sind. Die ruhige Lage, die gute Ausstattung und die solide Bausubstanz machen diese Immobilie zu einer wertbeständigen Investition.

UMGEBUNG:

- * Rohrbach ca. 2 km
- * Deutsche Grenze ca. 17 km
- * Tschechische Grenze ca. 13 km
- * Linz ca. 47 km

INFRASTRUKTUR & FREIZEIT:

- * Einkaufsmöglichkeiten
- * Restaurants & Bäckereien
- * Kindergarten & Schulen
- * Krankenhaus, Hausarzt
- * Rad -und Wanderwege
- * Schwimmbad
- * Veranstaltungszentrum

Überzeugen Sie sich von dieser beeindruckenden Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung und buchen Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Angebot ist unverbindlich und frei bleibend. Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, kann es zu Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung kommen. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär 96.0 kW

mebedar h/(m²a)

f:

Klasse H C

eizwärm
ebedarf:
Faktor G 1.24
esamten
ergieeffiz
ienz:
Klasse C
Faktor G
esamten
ergieeffiz
ienz: