Großzügiges Wohnhaus mit Donaublick in Wallsee an der Donau

Elakfoto-292

Objektnummer: 3177_214

Eine Immobilie von Richard Wagner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3313 Wallsee
Wohnfläche:	230,00 m²
Kaufpreis:	575.000,00 €

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

RICHARD WAGNER
IMMOBILIEN

RICHARD WAGNER
IMMOBILIEN

RICHARD WAGNER
IMMOBILIEN

RICHARD WAGNER
IMMOBILIEN

RICHARD WAGNER
IMMOBILIEN

RICHARD WAGNER
IMMOBILIEN

RICHARD WAGNER
IMMOBILIEN

RICHARD WAGNER
IMMOBILIEN

RICHARD WAGNER
IMMOBILIEN

RICHARD WAGNER
IMMOBILIEN

RICHARD WAGNER
IMMOBILIEN

RICHARD WAGNER
IMMOBILIEN

RICHARD WAGNER
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

BESCHREIBUNG: Hauptdaten: Objekt: Großzügiges Wohnhaus mit Donaublick Ort: Wallsee an der Donau (Bez. Amstetten) Grundfläche: 1.546 m² Wohnfläche: ca. 230 m², barrierefrei, mit Plattformtreppenlift ins Obergeschoss Nutzfläche: ca. 88 m² im Erdgeschoss (Büro, Arbeitszimmer, Garderobe usw.) Bemerkung: Der Hausbereich (88 m²) im Erdgeschoss ist geeignet für den Eigenbedarf oder Vermietung; bietet viel Platz für Selbständige, Freiberufler und Kleinhandwerker. (ashaltierter Vorplatz, Garage, Lager, Büro usw. mit ca. 5-7 Parkplätze am Eigengrund); Vermietungsbereich: ca. 100 m², derzeit nicht vermietet (mit eigenem Hauseingang) Garage und Lagerbereich: ca. 110 m² im Untergeschoss mit Sektionaltor (4,5 m Breite) und Funkfernbedienung Dachraumausbau: wäre möglich ca. 50 m² fertig isoliert, derzeit Abstellbereich, mit allen Anschlüssen vorbereitet, Stiegenaufgang vom Hauptwohnbereich besteht bereits; 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 Holzflügeltor (derzeit Lagerraum, wäre auch als Garage adaptierbar), mit angebautem Holzschuppen, ca. 20 m² Gartenhaus (Laube): ca. 29 m² angebaut ans Haupthaus (Fliesenboden) 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; Übergabetermin: ca. 3 Monate nach Kaufvertrag und Bezahlung Heizwärmebedarf: Neubau: 77,5 kWh/m²a Gesamteffizenzfaktor: Neubau: 1,10 Heizwärmebedarf: Vermietungsbereich: 150,4 kWh/m²a Gesamteffizenzfaktor: Vermietungsbereich: 1,77 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 Aufschließung: Ortswasseranschluss, eigener Brunnen für Nutzwasser, Kanalanschluss, Stromanschluss, Telefonanschluss, Fernwärmeanschluss, SAT-TV; Widmung: Bauland-Wohngebiet Eine ausführliche Objektbeschreibung und weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer eigenen Homepage: www.rwi.at Ansprechpartner: Richard Wagner Handy: 0699/10424210 Tel: 07432/23988