Zweifamilienhaus mit separaten Wohneinheiten zur Eigennutzung, als Investition, mit Gewerbemöglichkeit!



Objektnummer: 960/67156

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:
Land:
PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand: Teil_vollsaniert

Haus

1974

Österreich 7400 Oberwart

Alter:NeubauWohnfläche:195,24 m²Nutzfläche:295,23 m²

Zimmer: 8
Bäder: 2
WC: 2
Balkone: 2

Keller: 99,00 m²

Heizwärmebedarf:C 90,00 kWh / m² * a **Gesamtenergieeffizienzfaktor:**C 1,18

Gesamtenergieeffizienzfaktor: C 1,18 Kaufpreis: 350.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marco Antonio Stipsits

Region NÖ Süd und Burgenland Hauptstrasse 39 2340 Mödling









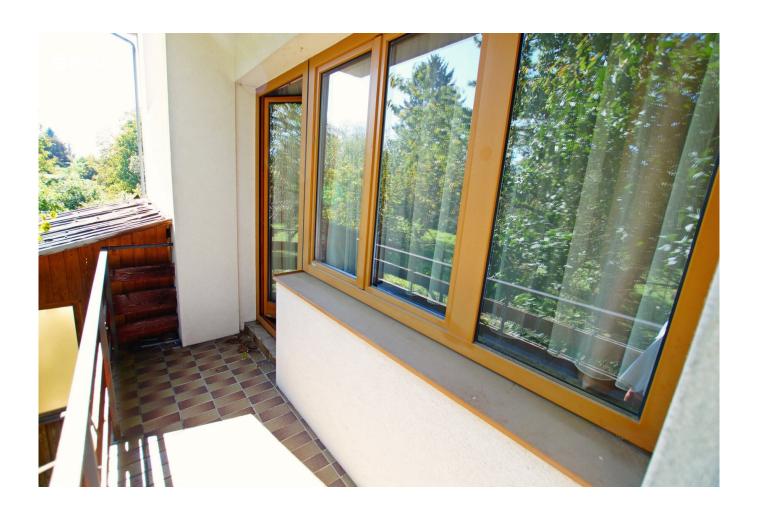
















































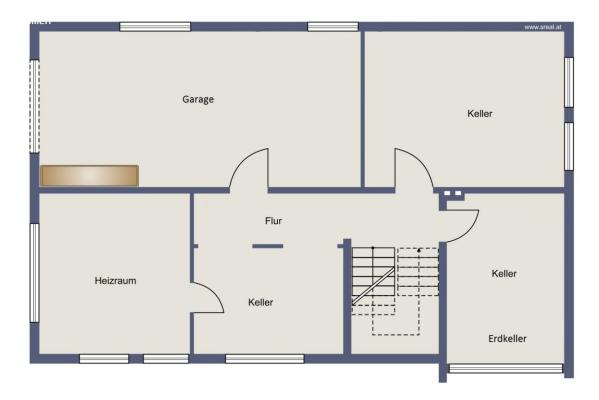




Skizze Obergeschoss



Skizze Obergeschoss



Skizze Kellergeschoss

Emergieausweis für Wohngebäude

OIB-Rich Sinie 6
Ausgabe: April 2019

есотесн Burgenland

BEZEICHNUIK		Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude (-teil)	Zweifamilienhaus	Baujahr	
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße		Katastralgemeinde	Oberwart
PLZ, Ort	7400 Oberwart	KG-Nummer	34057
Grundstücksnummer		Seehõhe	320,00 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen HWB_{Ref,SK} PEBSK CO_{2eq.SK} f GEE,SK A++ A+ C C F

HMB_{Ref} Der Referens-Heitzeitrrebedarf ist jern Värmernerge, die in den Rüsmen bereitgestellt werden muss, um diese auf dere normally geltrösten Rauntemperatur, dies Bedicksichtigung all Billiger Erktige aus Witnerschigerierung, zur halten.

G

WWWB: Der Warmnesserwihresbedarfist in Athlängigleit der Gebbschefsgork als Bischerbessgorer Defaul best Ratgelegt.

De autwerk nie gelegt.

MEID: Die in Nieuwerg die die ff vereich zusätzlich zum Nieb- und Wermenserwährebedeif die Verkaste des gelästelleden in dem Gestern berützlichtigt, dass zählen indes order de Verkaste der Wirmeberdistellung der Währendering, der Wirmebergeben geste weise die Righe Hilbergeben weise die Righe Hilbergeben Hilbergeben der Wertenderben weise der Righer Hilbergeben Hilbergeben Stehen der Wertenderben weise der Wertenderben weise der Wertenderben weise der Wertenderben der Wertenderben weise der Wertenderben der Wertenderben weise der Wertenderben der Wertend

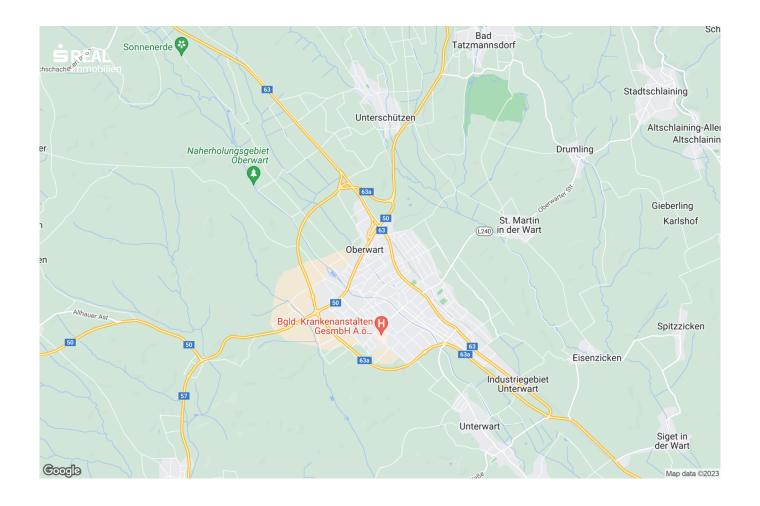
IRRI: Der finderengieb od af umbest zusätzlich zum Heitzerspiebsderfein Haushalbeitenbederf, destiglich dittiger Eintereigkeitrige und zusätzlich eines defür nebwerügen Hilbeitrejelbeitern. Der findereigkebeiter arbeitet zum Finzel derenge, die eingebauf werden muss (ziehenzejelbeiter). Geger Der Gemminterergi ediffizierz-Paktor ist der Quod ord aus einers als dem Eintereigkebeitet abstiglich

d Milliger Entersegleerhilige und austglich des defür netwendigen Hillsenergiebsderfe und enderen elb einem Referenz-Endenergiebederf (Ankinderung 2007).

PRB: Der Primiterengiebedarf ist der Enderengiebedarf einschließlich der Verkale in ellen Vorkalten. Der Primiterengiebedarfweistelnen ernauerberen (PE Bern) und einen richt ernauerberen (PE Bern). Antel auf. CD_{Deg} Gesemte dem Endonergietederfassuredmenden Jepävalenten Kohlendool denlesio nen Großbesagane), den disGlikh janer 10. Verkelten.

SK: Das Standorfüllins ist das seile Kilms am Gebilzdestandert. Dieses Kilmannole sande auf Stasts der Pitretrüsten (1970 bis 1990) der Zertretanslatfür Helsoekogie und Geodyments für die Jahre 1976 bis 200° gegenüber der Verkinsung abbuelle ist.

Dieser Dregitestzweit gringricht den Vergeben der GB-Richtlerie 6. Energiesiesparung und Wittmesstell" des Ordenschladen Institut für Bautschrift in Umsatzung der Richtlerie 20100180 vom 10. Mei 2010 über die Gesenlerengberführen von Gebauch des 2010beteit vom 30. Mei 2010 und die Energiesensele Vollage-Desettes (SIVO). Der Enrettungsselt zum der Konnenberichten in Printerenge und Kohlend ordensiehen ist für Enter 2010-00 – 2010-00, under setzen setzen bei der Annenberichten der Konnenbericht und Kohlend ordensiehen ist für Enter 2010-00 – 2010-00, under setzen setzen bei der Annenbericht und Kohlend ordensiehen ist für Enter 2010-00 – 2010-00, under setzen setzen bei der Annenbericht und Kohlend ordensiehen ist für Enter 2010-00 – 2010-00, under setzen setzen bei der Annenbericht und kohlend ordensiehen ist für Enter 2010-00 – 2010-00, under setzen setzen bei der Annenbericht und kohlend ordensiehen ist für Enter 2010-00 – 2010-00, und der Setzen setzen bei der Setzen setzen



Objektbeschreibung

Die Lage:

Die Stadtrandlage dieser Immobilie ist sehr interessant, da bei der gegebenen Flächenwidmung "Arbeiten & Wohnen" unter einem Dach realisierbar ist! Alles was Sie im Alltag an Infrastruktur benötigen - wie z.B. das EO Einkaufszentrum Oberwart, diverse Supermärkte, Kindergarten/Hort, Volksschule, NMS, Polytechnikum, Berufsschule, HBLA, Handelsakademie, Zweisprachiges Bundesgymnasium, Apotheke, Ärztezentrum, Krankenhaus, Banken, Post, Tankstelle etc. - ist in Oberwart vorhanden! Die Bezirkshauptstadt ist zudem ideal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. (Bahnhof/Schienenverkehr und zahlreiche Busverbindungen z.B. die Linie G1/B01 nach Wien) Aufgrund der im Nahbereich angesiedelten Grünflächen und der zahlreichen "Sport- & Freizeiteinrichtungen" (Freibad, Tennisplätze, Fußballverein, Profi-Basketballverein "Gunners", Skaterpark etc.) wird Ihnen ein größtmögliches Maß an Lebensqualität zu Teil!

Das Wohnhaus:

Die Liegenschaft kann sowohl zur Verwirklichung des persönlichen Wohntraumes dienen, als auch als Investitionsobjekt (durch die Vermietung von zwei separaten Wohneinheiten) und ebenso als Immobilie zur Etablierung einer idealen "Life-Work-Balance-Kombination", da auch ein Gewerbebetrieb geschaffen werden kann.

Die Baubewilligung des ziegelmassiv errichteten Wohnhauses datiert aus dem Baujahr 1974, die Benützungsbewilligung aus dem 1978.

Alle relevanten Unterlagen aus dem Bauakt liegen digital vor.

Das Gebäude unterteilt sich in ein Kellergeschoß (ca. 99,9m²) mit Garage und zwei Wohneinheiten zu je 97,62m², welche per Stiegenhaus erreichbar sind:

Kellergeschoß

- Garage
- Heiztechnikraum
- Lagerraum
- Lagerraum mit Erdkeller
- Abstell- & Lagerraum

Erdgeschoß

- Wohnküche mit Küchenmöblierung 18,68 m²
- Wohnzimmer 20 m² mit Balkon ca. 5 m²
- Arbeits-/Ess-/Kinderzimmer 12 m²
- Schlafzimmer 18,60 m²
- Schlafzimmer 13,64 m² mit Balkon ca. 3 m²
- Badezimmer 6,33 m²
- WC 2,65 m²
- Vorraum 5,72 m²

Obergeschoß (ca. 91 m²)

- Wohnküche mit Küchenmöblierung 18,68 m²
- Wohnzimmer 20 m² mit Balkon ca. 5 m²
- Arbeits-/Ess-/Kinderzimmer 12 m²
- Schlafzimmer 18,60 m²
- Schlafzimmer 13.64 m² mit Balkon ca. 3 m²
- Badezimmer 6,33 m²
- WC 2,65 m²
- Vorraum 5,72 m²

Allgemeines:

Im Erdgeschoß müssen Vorzimmer, Toilette und Badezimmer fertigstellt werden, da mit der Sanierung bereits begonnen wurde.

Die anderen Räume bedürfen einer optischen Auffrischung! (Bodenbeläge, Wandmalerei und Türblätter).

Die Fenster und die Fassade wurde zwischenzeitlich erneuert, wie auch das Heizsystem (Gas) und die Solaranlage.

Das große Grundstück kann theoretisch auch in zwei Parzellen geteilt werden.

Die Grundsteuer beträgt im Jahr 309,- Euro, die jährliche Wasserzählermiete 16,50 Euro. Wasserbezugsgebühr und Kanalbenützungsgebühr hängen vom tatsächlichen Verbrauch ab. 1 m³ Wasser = 1,87 Euro und 1 m³ Kanal = 2,25 Euro

Hier geht's zum 360°

Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/2994681?accessKey=65ad

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Resümee:

Lassen Sie Ihrem Bedarf entsprechende Ideen zur Innenraumgestaltung einfließen und verwirklichen Sie Ihr persönliches Zuhause mit Charme und Stil!

Gerne übermitteln wir Ihnen ein Immobilienangebot inkl. Außenansichten und der exakten Liegenschaftsadresse!

Senden Sie uns einfach eine Anfrage mit Ihren Kontaktdaten, das Exposé wird Ihnen im Anschluss zum Download übermittelt!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <5.500m Apotheke <500m Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m Kindergarten <1.500m Universität <7.000m Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m Bäckerei <1.500m Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m Geldautomat <1.500m Post <1.500m Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <1.000m Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap