Weiler-Lage! Ein-/Mehrfamilienhaus mit 2 Garagen und Werkstätte - Wolfern / inmitten ebener Grünlandschaft

Süd-Ansicht

Objektnummer: 2273_2697

Eine Immobilie von RE/MAX Alpha in Steyr

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4493 Wolfern
Baujahr:	ca. 1951
Wohnfläche:	270,00 m²
Nutzfläche:	50,00 m²
Bäder:	3
WC:	3
Stellplätze:	5
Keller:	25,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 239,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,28
Kaufpreis:	348.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Beatrix Hofstetter

RE/MAX Alpha in Steyr
Berggasse 50
4400 Steyr

H +43 664 244 8242

HAMMER
CARDIO

Objektbeschreibung

Vergleichbar einer Liegenschaft in Alleinlage - Wohnen inmitten von Wiesen und Feldern, freier Fernblick garantiert!

Wer auf der Suche nach einem naturnahen Rückzugsort unweit vom urbanen Raum ist, sollte diese Gelegenheit beachten:
In einem kleinen Weiler im Gemeindegebiet von Wolfern steht inmitten ebener Grünlandschaft eine sehr interessante Liegenschaft zum Verkauf.
Ein vielseitig gestaltbarer Lebensraum prägt das Markante an diesem Objekt. 1.100 m² Grund, mehrere variabel zu nützende Wohneinheiten sowie eine Werkstätte, bestehend aus drei Räumen im Erdgeschoß, bieten ideale Voraussetzungen für unterschiedliche Lebensformen. Auch die Devise ´Wohnen und Arbeiten in einem Haus vereint´ könnte hier realisierbar sein.

Die über eine Gemeindestraße gut erreichbare Immobilie besticht besonders durch die reizvolle Lage im Grünen mit weitem, unverbaubarem Ausblick.
Lediglich zwei Bauernhöfe und drei Wohnhäuser befinden sich in der unmittelbaren Nachbarschaft. Eine von der Gemeinde betreute biologische Gemeinschafts-Kläranlage dient dieser kleinen Dorfsiedlung zur Abwasserbeseitigung.

Das Wohnhaus wurde in mehreren Baustufen errichtet. Im Jahre 1951 erfolgte der Zubau im Westen, die Erweiterung im Süden wurde 1980 realisiert. Im Zuge laufender Sanierungsmaßnahmen wurde das Wohnobjekt auf einen zeitgemäßen Standard gehoben.

Ein großzügiges Raumangebot erleichtert das Zusammenleben:
Erdgeschoß - Westseite: Werkstätte (3 Räume), 3 neu gestaltete Wohnräume mit jeweils Zugang zum Garten, Vorraum mit Stiegenabgang zum Keller;
Erdgeschoß - Ostseite: Stube, Esszimmer (Durchgangszimmer), Küche, neues Badezimmer mit DU/WC, Abstellraum, kl. Diele, altes Badezimmer mit Wanne, Heizraum, Vorraum mit Zugang zum Garten;
Obergeschoß - Nord- und Ostseite: Wohnraum, Abstellraum, Badezimmer, Diele, Wohnstube, 2 Durchgangszimmer, gr. Wohnzimmer mit Ausblick nach Süden;
Obergeschloß - Nord und Westseite (Altbau): Abstellraum, Wohnküche, 2 Zimmer, Wohnzimmer;
Keller: 2 Räume mit insg. ca. 25 m² Nutzfläche

Weitere Besonderheiten und Merkmale:
• 60 cm Ziegelmauer (kein Wärmeschutz)
• kleiner Erdkeller und Weinkeller
• Solaranlage für Warmwasser
• Werkstätte - 3 Räume (ehem. Schusterbetrieb)
• Zentralheizung mit Öl, auch für Warmwasser + Festbrennofen
• Kachelofen

• 3 Badezimmer + 3 WC
• Böden - Parkett, Holz, Fliesen
• Nebengebäude – Holzhütte (unterkellert - für Öltanks)
• Doppelgarage im Hausverbund und Einzelgarage im Garten
• Brunnen mit Pumpe
• biologische Gemeinschafts-Kläranlage
• Räumlichkeiten individuell nutzbar

Sanierungsmaßnahmen bzw. Investitionen:
2013: Erneuerung Badezimmer mit Dusche, WC
1987: Installation einer Öl-Zentralheizung mit Radiatoren
1987: Öltank (3x 2000 l Kunststoff-Gefäße)
1980: Neuerrichtung Bramac-Ziegeldach, verzinkte Dachrinne
1980: Erneuerung Holzfenster, Alu-Fenster bei Balkon und Terrasse
1980: Erneuerung Elektro-Installationen
1980: Solaranlage mit 4 Kollektoren

Zum Ortszentrum von Wolfern, zu Nahversorgern wie Lebensmittelgeschäfte, Gastronomie, Frisör, diverse Geschäfte, Handwerker sowie Kindergarten, Volksschule und Musikschule sind es nur wenige Fahrminuten.
Verkehrsstrategisch liegt diese Immobilie sehr günstig: mitten im Städtedreieck Linz-Wels-Steyr (7 km entfernt) mit Verkehrsanbindungen in alle Richtungen.

Überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser vielseitig gestaltbaren Immobilie! Ich freue mich auf Ihr Interesse und Ihre Anfrage und speziell darauf, Sie persönlich durch diese interessante Liegenschaft zu führen!

Ich darf Sie noch darauf aufmerksam machen, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	239.0 kWh/(m²a)
Klasse	F
Heizwärmebedarf:	
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	3.28
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	F