

## Historisches Altbauhaus im Herzen von Ottensheim



Hausansicht West

**Objektnummer: 3828\_397**

**Eine Immobilie von RE/MAX Joy**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4100 Ottensheim
<b>Baujahr:</b>	ca. 1899
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 230,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 2,19
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Karin Panholzer**

RE/MAX Joy in Gallneukirchen  
Hauptstraße 32  
4210 Gallneukirchen







## Objektbeschreibung

Schmuckstück in Ottensheimer Zentrumslage - "gleich hinter der Kirche"  
Altbaucharme auf 2 Ebenen - Derzeit befinden sich Büro und Geschäftsräume im Haus.  
Es kann aber auch jederzeit zu Wohnzwecken genutzt werden.

### AUFTEILUNG

EG ca. 104 m<sup>2</sup> - Geschäftsräume (vermietet an Kosmetiksalon)  
OG ca. 138 m<sup>2</sup> - dzt. Büro Bauträger  
1/3 des Hauses unterkellert

### LAGE

Im Zentrum von Ottensheim, eine idyllische Marktgemeinde an der Donau mit guter Anbindung an die Stadt Linz.  
Hier finden Sie jegliche Infrastruktur an Nahversorgern, Ärzten und Schulen.

### AUSSTATTUNG

Sonnenschutz in Form von Rollläden im EG und von Sonnenmarkisen im OG  
Büromöbel können auch abgelöst werden  
Stein- und Parkettböden  
Hohes Dach begehbar - Ausbau mit Freifläche möglich  
Kleine Freifläche als Radabstellplatz nutzbar  
Kleine Gartenfläche in Donaunähe zugehörig

### SANIERUNGEN 1994

Wasser- und Elektroleitungen getauscht  
Holzfenster 2 fach Verglasung  
Gasheizung  
Dachausbau möglich - mittels Dachgauben kann ein Balkon/Terrasse errichtet werden

Falls wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns über Ihren Kontakt.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin: Kontakt: Karin Panholzer, TEL: 0650 5411309,  
panholzer@remax-joy.at

### KOSTEN

Das Haus wird um Euro 490.000,- angeboten.  
Nebenkosten vom Kaufpreis gerechnet:  
3,5 % Grunderwerbsteuer,  
1,1 % Eintragungsgebühr (kann bei dringendem Wohnbedarf wegfallen),  
Vertragserrichtung ca. 1 %,  
3 % + 20 % Ust Vermittlungsprovision bei Entstehung eines Rechtsgeschäftes durch Kaufvertrag  
monatl. Betriebskosten ca. € 200,- inkl. Gas für Heizung. Strom nach Verbrauch

## WICHTIG

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. Die tatsächlichen Abmessungen können vom Plan abweichen. Hierfür übernehmen wir keine Haftung. 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. An

gab  
en  
ge  
mä  
ß g  
ese  
tzlic  
he  
m  
Erf  
ord  
erni  
s: