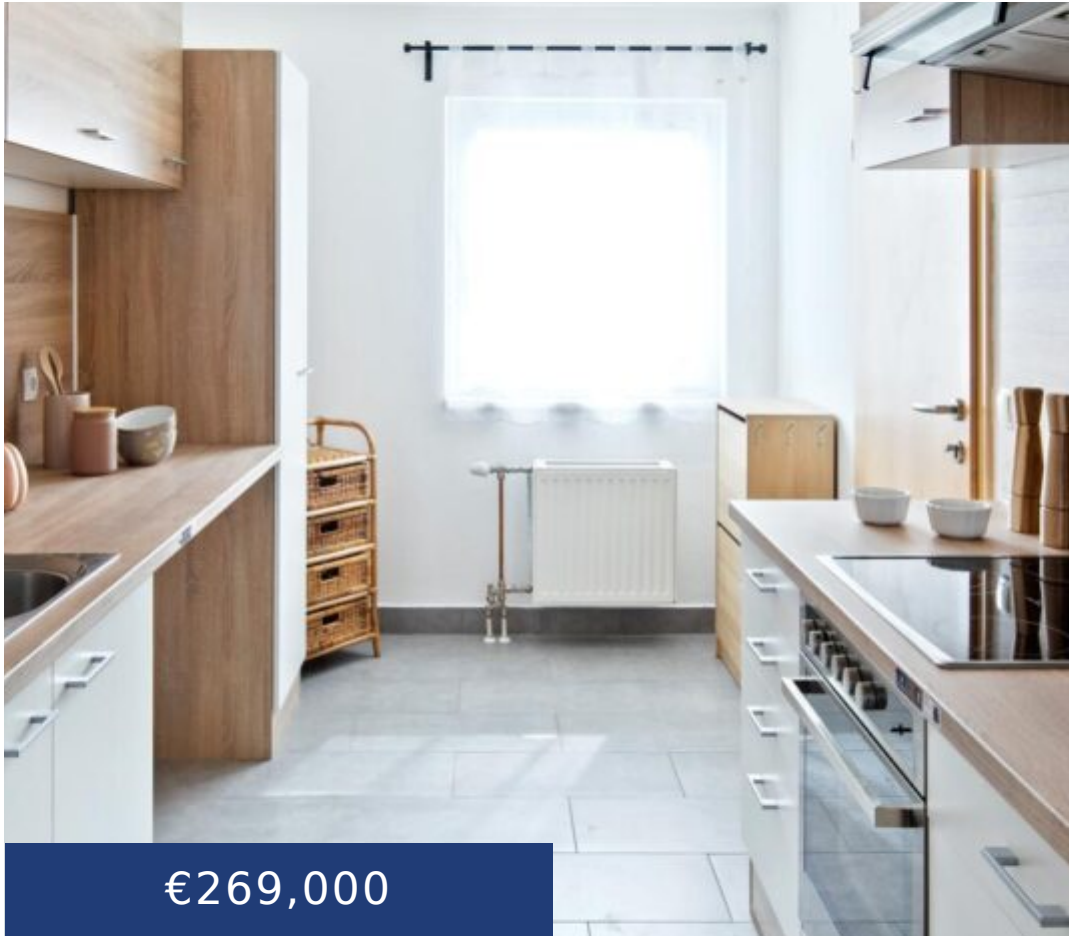


ANSFELDEN: GROSSE RENOVIERTE WOHNUNG AUF 2 EBENEN IN ZENRALER LAGE

https://spickl-staging.server1.dev-web.at



GRUNDLAGEN

Stellplatzanzahl: 1

Zustand: innen neu renoviert

Heizungsart: Fernwärme

Garage: Nein

Typ: [Anlegerobjekt](#), [Eigentum](#),
[vermietung möglich](#), [Wohnung](#)

Fläche: 111 m²

Zimmer: 5

Keller: Ja

Heizwärmebedarf: HWB 48,2
kwh/m², fGee 1,63

Kategorie: [Kauf](#)

Status: [Verkauft](#)

Baujahr: 1979

• Anlegerobjekt,
Eigentum, vermietung
möglich, Wohnung

- Kauf
- Verkauft
- 111 m²



BESCHREIBUNG

ANSFELDEN: GROSSE RENOVIERTE WOHNUNG AUF 2 EBENEN IN ZENRALER LAGE

Diese große Wohnung besteht aus 2 separaten Wohneinheiten, nur durch ein gemeinsames Stiegenhaus verbunden, die evtl. auch einzeln vermietet werden können.

Die ca. 111,21m² große, bereits renovierte Eigentumswohnung wurde 1979 erbaut, befindet sich im 1. Stock und im Dachgeschoss eines Mehrparteienhauses. Optimal für größere Familien mit mehreren Generationen. Auch eine kleine Gartenfläche gehört laut Nutzwertgutachten dazu, es besteht aber derzeit kein Nutzungsrecht. Über eine Außentreppe erreichen sie die Wohneinheiten die sich wie folgt aufteilen:

1. Wohneinheit: 1OG Top 18 lt. Plan ca.58,40 m² bestehend aus:

1 Schlafzimmer, 1 Kinderzimmer, 1 Wohnzimmer, Küche mit Essplatz, 1 Bad mit WC, Kellerabteil

2. Wohneinheit: 1OG Top 20 lt. Plan ca.45,08 m² bestehend aus:

1 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, Küche, 1 Bad mit WC, Kellerabteil

Zu jeder Wohneinheit gehört auch ein separates Kellerabteil. Ein privater KFZ-Stellplatz ist der Wohnung zugeordnet und im Preis inkludiert. Es befinden sich immer genügend KFZ-Stellplätze vor dem Haus zur freien Verfügung.

HIGHLIGHTS/ECKDATEN

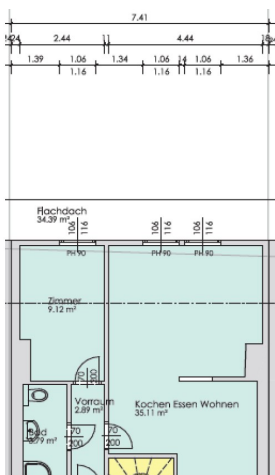
- 2 getrennte Wohneinheiten – gemeinsamer Eingang und ein Stiegenhaus
- Separat zum Vermieten möglich
- Heizung: Fernwärme, Radiatoren
- Boden: Parkett, Laminat, Fliesen, Teppich
- Möblierung: 2 Neue Küchen mit E- Herd, Ceranfeld, Spüle mit Warmwasser, (kein Kühlschrank, kein Geschirrspüler)
- neu saniert 2021/22
- Baujahr: 1979
- Hausverwaltung: IV Immobilien, neue Verwaltung S. Kain KG ab April
- Rücklagen: keine gebildet
- Ausreichend Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung
- Öffentliche Verkehrsanbindung in unmittelbarer Nähe
- Abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten
- Ein Parkplatz zugeordnet
- Ausreichend Frestellplätze vor dem Haus
- 2 separate Kellerabteile vorhanden
- Garten: Fläche ca. 46,11m², nicht von der Wohnung begehbar, über eine Stiege erreichbar (derzeit keine Nutzungsberechtigung)

LAGE



Besonders überzeugt hier die Lage: Die Wohnung ist Teil des Pollhammer-Centers in Freindorf bei Ansfelden und ist nur wenige Kilometer von der Stadtgrenze Linz entfernt. Direkt vor der Wohnanlage befindet sich eine Bushaltestelle. Zahlreiche Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Ärzte, Kindergärten, Spielplätze, Speiselokale sowie ein Bankomat sind bequem erreichbar. In wenigen Minuten gelangen Sie von diesem Standort aus zum Autobahnknoten Haid und somit leicht in die umliegenden Städte. Die Stadt Ansfelden ist von schönen Rad- und Wanderwegen umgeben und präsentiert sich modern und offen. Wenn Sie auf der Suche nach Grünoasen in der Umgebung sind, werden Sie hier fündig. Die Traun Au ist nur eines von vielen Naherholungsgebieten in der Nähe.

PLAN



AUSSTATTUNG

- neu renoviert
- Stellplatz
- Teilmöbliert

FOTOS









WEITERE INFORMATION

Hinweise: Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Der guten Ordnung halber erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass nur im Abschlussfalle ein Vermittlungshonorar in der Höhe von 3 % des Kaufpreises bzw. 3 Bruttomonatsmieten (bei Wohnungen 1 bzw. 2 Bruttomonatsmieten) zuzüglich 20 % Ust. für unsere Verdienstlichkeit in Rechnung gestellt wird, sofern im Angebot nichts anderes vermerkt ist. Dieses Angebot ist freibleibend. Gemäß § 5 Absatz 3 Maklergesetz wird darauf hingewiesen, dass Immobilien Pickl als Doppelmakler tätig ist und zwischen dem Vermittler & dem Eigentümer ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Im Falle der Nichtvorlage des Energieausweises gemäß EAVG seitens des Verkäufers gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Unsere Geschäftsbedingungen / Impressum sowie unsere Datenschutzerklärung und unsere AGB finden sie auf unserer Homepage unter www.immobilien-pickl.at.
DATENSCHUTZ: Wir machen darauf aufmerksam, dass wir Ihnen möglicherweise Informationen über gleichwertige Objekte per elektronischer Post zusenden werden. Wenn Sie dies nicht wollen, geben Sie uns bitte Bescheid!

KONTAKT



Für weitere Fragen stehen wir gerne zur Verfügung und freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.
Eine Besichtigung sagt mehr als Worte, vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Termin bei:
Sabine Pickl | Immobilienmaklerin
+43 699 123 884 24
office@immobilien-pickl.at
www.immobilien-pickl.at