

Sanierungsbedürftiges EFH mit Potenzial



Wohnfläche: ca. 140 m²

Grundstücksgröße: 1.000 m²

Zimmer: 5

Kaufpreis: VB € 295.000,00

Provision bei Kauf: 3 % zzgl. 20 % MwSt.

BESCHREIBUNG:

Das Haus wurde Anfang der 90iger Jahre in Holzbauweise ursprünglich als Ferienhaus auf einem 1000m² großem Grundstück errichtet. Wobei das Grundstück selber sich in 622m² Bauland und 378m² Grünland aufteilt. Das Grundstück liegt am Fuße des Irrsbergs **am Waldrand vi-sa-vi von der Bahnstrecke.**

Im Einreichplan von 1990 wurde nur das EG, sowie die Garage eingereicht und genehmigt. Die Fläche im EG beträgt ca. 72m², sowie die Garage ca. 30m². Ein neuer Plan mit dem IST-Zustand wurde bereits erstellt. Das OG umfasst 4 weitere Räume, ebenfalls mit einer Fläche von ca. 72m².

Wichtiger Hinweis zur Umgebung:

Dieses Haus befindet sich in einer charmanten, bebauten Nachbarschaft und nicht in Alleinlage. Um die Privatsphäre der Nachbarn rechts und links des Grundstücks zu wahren, wurden die angrenzenden Häuser auf den Fotos digital ausgeblendet. Wir bitten hierfür um Ihr Verständnis.

ACHTUNG:

Der IST-Zustand weicht von dem Einreichplan 1990 erheblich ab. Das komplette Obergeschoß wurde ohne Genehmigung und Baubewilligung ausgebaut. Eine Einreichung vom IST-Zustand und eine Genehmigung sind nur durch Umbaumaßnahmen möglich. Hierfür gab es bereits Kontakt mit der Gemeinde und dem Bauamt. Wir möchten auf abweichende räumliche Einteilungen gegenüber den der Baubewilligung zugrunde liegenden Geschossplanausschnitte hinweisen (insbesondere im Obergeschoß des Wohnhauses) und festhalten, dass dadurch die angegebene Wohnfläche/Nutzfläche von der tatsächlichen Fläche abweichen kann.

Eine Bestandaufnahme von einem lokalem Baumeister hat es bereits gegeben. Hier wurden alle Fakten und Mängel und erforderliche Maßnahmen aufgenommen

Poetsch Immobilien GmbH

Gaisbergstraße 4 A, A-5020 Salzburg,

Tel: +43-(0)664-8844 5910, Fax: +43-(0)6225-83 571,
Fn327500v, office@poetsch-immo.at, www.poetsch-immo.at

Selbstverständlich werden alle vorhandenen Unterlagen aus dem Bauakt, sowie die Unterlagen der Bestandaufnahme vom Baumeister im Falle einer Besichtigung zur Verfügung gestellt.

Für weitere Fragen und um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren kontaktieren Sie bitte: Björn Benjamin Wenner Poetsch Immobilien Tel: 0043 (0)664 88541402 Mail: b.wenner@poetsch-immo.at HOME PAGE: www.poetsch-immo.at

DATEN & FAKTEN:

Flächen:

Wohnfläche: ca. 140 m²
GrundStkGr.: 1.000 m²

Räumlichkeiten:

Zimmer: 5
Bäder: 1
WC's: 1
Terrassen: 1 = 30 m²
Garagenplätze: 1
Parkplätze: 4

Weitere Informationen:

Beziehbar ab: 15.07.26
Heizungsart: Zentralheizung mit Gas
Zustand: sanierungsbedürftig
HWB: 140
Klasse HWB: E
fGEE: 1,75
Klasse fGEE:

Betriebskosten:

Preisgestaltung:

Kaufpreis: € 295.000,00
Provision: 3 %
**Provision bei Kauf
inkl. Ust:** € 10.620,00

Kaufnebenkosten: Grunderwerbsteuer 3,5%, Eintragungsgebühr Grundbuch 1,1%,
Vermittlungshonorar 3% + USt., Kaufvertrag ca. 1,5% + USt. + Barauslagen

Mietnebenkosten: siehe Merkblatt / Nebenkostenübersicht bei Miete und Pacht

Dieses Angebot ist ausschließlich für Sie bestimmt, unverbindlich und freibleibend. Die Weitergabe von Angebotsdaten bewirkt Provisionshaftung. Die Nebenkostenübersicht der Wirtschaftskammer ist diesem Exposé beiliegend. Gemäß §5 Abs. 3 Makler G weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Provision gebührt dem Makler auch, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung (z.B. durch vermittelnde Tätigkeit, Fördern des Vertragsabschlusses) verdienstlich tätig geworden ist.

Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.



