

Familiensitz mit Parkgarten

IHR WOHNTRAUM

4300 ST.VALENTIN SCHUBERTVIERTEL 52



Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nicht zulässig, ansonsten haftet der Empfänger für die volle Provision, sprich Käufer- und Verkäuferprovision.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass wir im Falle eines erfolgreichen Abschlusses eine Provision in der Höhe von 3 Prozent vom Kaufpreis zzgl. übernommener Verpflichtungen, Hypotheken, geldwerter Lasten, Haftungsübernahmen, Verbindlichkeiten etc. und zzgl. 20 % Umsatzsteuer in Rechnung stellen.

Im Falle des Ankaufs eines Objektes ist mit folgenden Nebenkosten zu rechnen:

- I. Grunderwerbssteuer
- II. GB-Eintragungsgebühr
- III. Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung
- IV. Grundverkehrsverfahren
- V. Allfällige Anliegerleistungen
- VI. 3 Prozent zuzügl. 20% Ust Vermittlungsprovision wie oben erwähnt

Die Angaben erfolgen aufgrund der Unterlagen die vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des Bundesministeriums für Handel und gewerbliche Industrie, BGBl 297/96.

Die allgemeinen Geschäftsbedingungen finden Sie am Ende dieser Dokumentation inkl. Widerrufs-Formular gem.- FAGG bzw. unter

www.remax-linz-city.at

ALLGEMEIN

ECKDATEN

Objekt	Einfamilienhaus
Baujahr	1958 / 1978 / 2021
Restauration	Laufend
Grundbuch	KG 03137 St.Valentin EZ 560
Gst. Nr.	723
Bezirksgericht	Haag
Grundstücksfläche	1436 m²
Davon Baufläche Gebäude	156 m²
Davon Gebäudenebenfläche	120 m²
Energiekennzahl	HWB 252 G fGEE 2,9 KL E
Geschosszahl	KG + EG + OG + Garage + Gartenhaus
Anzahl der Stiegen	1 + Keller
Anzahl der Einheiten	Eine teilbar
Nutzfläche Gebäude	383
Nutzung	Wohnen
Lift	~~~~
Vermietungsgrad	0
Betriebskosten	Nicht erhoben
Heizkosten	Nicht erhoben
Kaufpreis	Siehe Angebot
Soll-Rendite	
Transaktionsart	Verkauf

OBJEKTbeschreibung

Familiensitz mit Parkgarten

- * Park -Grundfläche ca. 1.436 m²
- * Wohnfläche verteilt auf EG/OG ca. 238 m²
- * Sonstige Nutzfläche ca. 135 m²
- * Zentralheizung mit Pellets aus 2021
- * Kachelofen im OG
- * Ortswasserleitung/Abwasserkanal
- * Beeindruckender Parkgarten mit Altbaumbestand
- * Nebengebäude mit Abstell-/Lagerräume und Gartenlaube
- * Garage / Parkplätze
- * Widmung Bauland-Wohngebiet
- * HWB: 252
- * fGEE: 2,09
- * Kaufpreis: NUR € 749.000,--

Eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen, einen gewachsenen Parkgarten und eine der etabliertesten Wohnlagen von St. Valentin miteinander verbinden möchten.

Objektbroschüre:

Im Schubertviertel, einer der gefragtesten Wohnlagen von St. Valentin, befindet sich diese gepflegte Liegenschaft mit großzügigem Parkgarten und altem Baumbestand auf einem ca. 1.436 m² großen Grundstück.

Häuser mit einem derartigen Ambiente gelangen nur äußerst selten auf den Markt. Die Kombination aus großzügigem Grundstück, gewachsenem Garten und der etablierten Wohnlage macht diese Liegenschaft zu einer besonderen Kaufgelegenheit.

Die ursprünglich 1958 konzipierte und zuletzt 1998 erweiterte Liegenschaft überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, den sehr gepflegten Erhaltungszustand und zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die zeitlosen Wohnkomfort bieten.

Die Pellets-Zentralheizung wurde 2021 anstelle der Gas Heizung inkl. 1000 Liter Warmwasser- sowie einer Entkalkungsanlage installiert.

Die rund 236 m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei Etagen mit nahezu identischer Grundrissstruktur. Großzügige Räume, viel Tageslicht und die direkte Verbindung zum Garten prägen das Wohngefühl.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss bildet mit seinem großzügigen Wohn- und Aufenthaltsbereich das Herzstück des Hauses. Das weitläufige Wohnzimmer verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse und weiter in den Parkgarten.

Ergänzt wird die Etage durch einen Vorraum, ein Badezimmer, ein Esszimmer, eine großzügige Wohnküche mit Ausgang zur Terrasse, ein WC, einen Schrankraum sowie ein Schlafzimmer. Die Raumaufteilung ermöglicht sowohl großzügiges Familienwohnen als auch eine flexible Nutzung einzelner Bereiche.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befindet sich eine modern ausgestattete Küche mit Frühstücksecke. Darüber hinaus stehen ein Badezimmer, ein Gästezimmer, ein WC, ein Schrankraum und ein Schlafzimmer zur Verfügung.

Der großzügige Wohn- und Aufenthaltsbereich wird durch eine integrierte Büro-Ecke ergänzt. Ein Balkon erweitert den Wohnbereich nach außen und bietet zusätzlichen Freiraum.

Architektur und Ausstattung

Ein besonderes Merkmal der Liegenschaft ist der verglaste Windfang mit angrenzendem Treppenhaus und dem nach oben offenem Wohnbereich. Die großzügige Verglasung sorgt für einen außergewöhnlichen Tageslichteinfall und verleiht dem Eingangs- und Erschließungsbereich eine besondere Atmosphäre.

Die Fenster sind in Kunststoff ausgeführt und teilweise mit Innenjalousien ausgestattet. Die Türen bestehen aus Holz. Der Zugangsbereich wurde in Portalbauweise ausgeführt.

Bei den Bodenbelägen finden sich Vinyl, Parkett und Steinzeug.

Sämtliche Fenster und Türen sind alarmgesichert.

Nebenflächen und Außenbereich

Der Keller verfügt über ca. 100 m² Nutzfläche und bietet neben der Haustechnik ein Pellets-Lager sowie zusätzliche Lagermöglichkeiten mit Regalen.

Automatische Gartenbewässerung

Eine Garage mit angrenzendem Geräteraum ergänzt das Raumangebot.

Ein Gerätehaus aus dem Jahr 2011 bietet zusätzlichen Stauraum für Garten- und Freizeitutensilien.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Parkgarten mit gewachsenem Baumbestand. Steinzeug Flächen, Ruhebereiche und Wege gliedern den Garten und schaffen unterschiedliche Aufenthaltsbereiche.

Die natürliche Beschattung sorgt insbesondere in den Sommermonaten für angenehme Rückzugsmöglichkeiten. Eine automatische Bewässerungsanlage unterstützt die Pflege der Gartenanlage.

Die Raumkonzeption bietet ausreichend Platz für Familien ebenso wie für Personen, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Lage

Das Schubertviertel zählt seit vielen Jahren zu den begehrtesten Wohnlagen von St. Valentin. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und einer angenehmen, gewachsenen Wohnatmosphäre.

Immobilien in dieser Siedlung werden nur selten angeboten. Die Kombination aus etablierter Wohnlage, großzügigen Grundstücken und dem ruhigen Umfeld verleiht dem Standort eine besondere Qualität.

Trotz der ruhigen Wohnlage befinden sich das Stadtzentrum von St. Valentin sowie Arzt, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe. Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die Westautobahn sowie der Bahnhof St. Valentin sind rasch erreichbar. Damit bietet die Lage sowohl für Familien als auch für Pendler eine attraktive Verbindung zwischen ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen, einen gewachsenen Parkgarten und eine der etabliertesten Wohnlagen von St. Valentin miteinander verbinden möchten.

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision zur Zahlung fällig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber kein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Luftaufnahme



Parkgarten





Küche OG





Garten



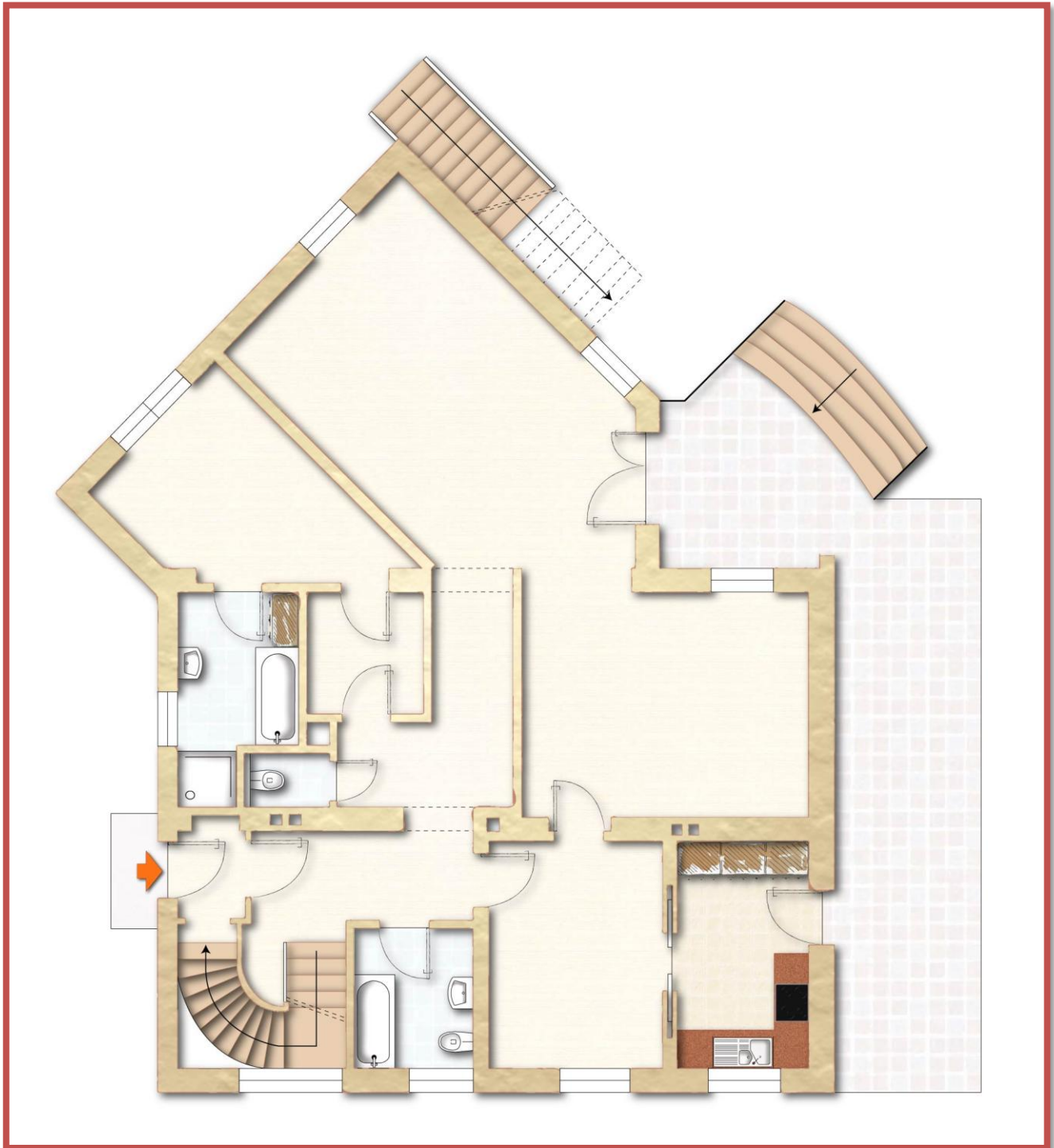


Haustechnik



Nachbarn

Plan EG



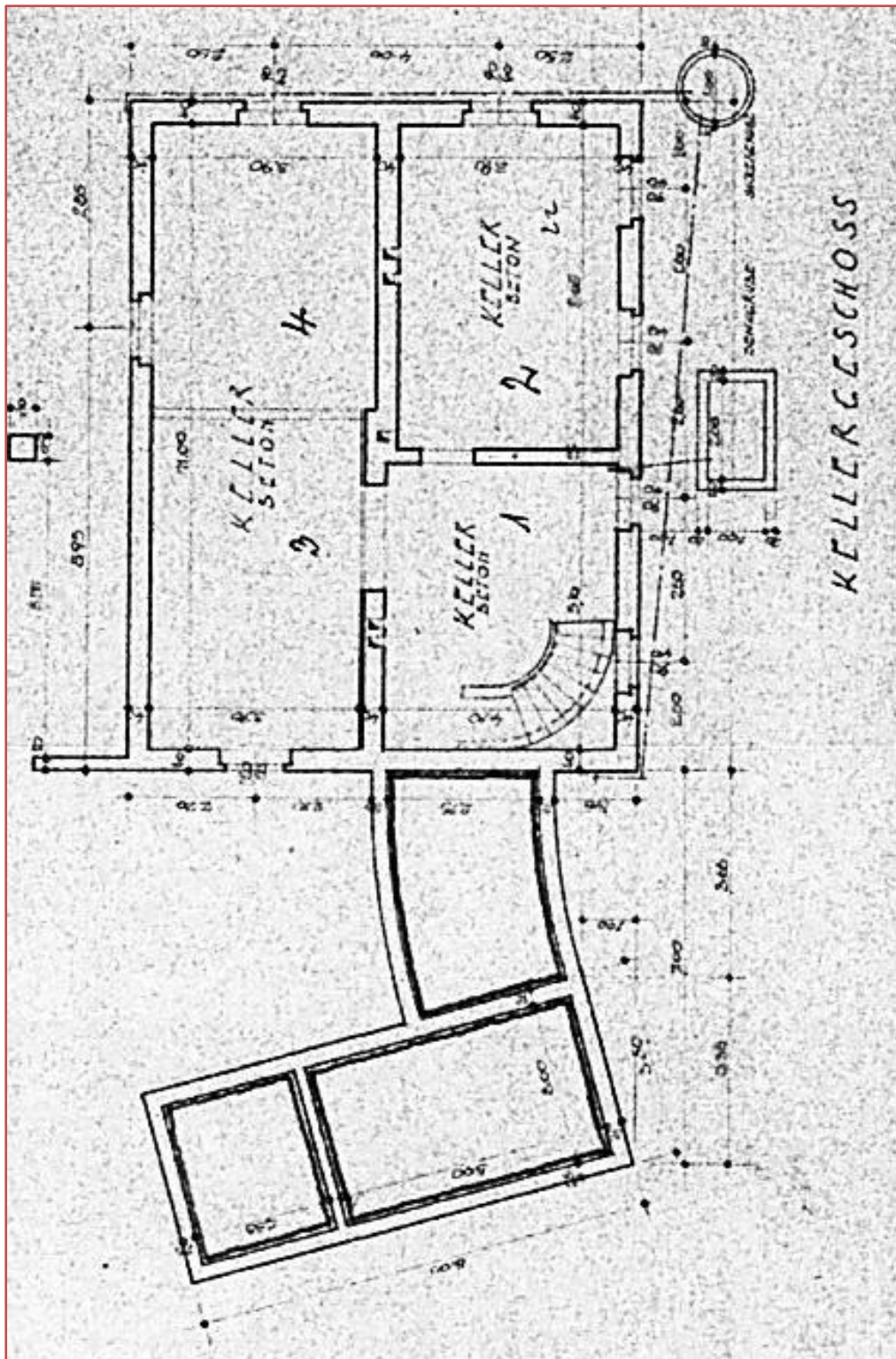
Im Original Abweichungen Bad / Schrankraum

Plan OG



Im Original Abweichungen Schrankraum / Außentreppe

Plan Keller



Datenblatt GEO

Schubertviertel 52, 4300 St. Valentin

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

HWB_{Ref,SK} 252 **f_{GEE,SK} 2,90**

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	304 m ²	charakteristische Länge l _c	1,48 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	915 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,87 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	617 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	L1. Unterlagen Auftraggeber/keine Haftung
Bauphysikalische Daten:	L1. Unterlagen Auftraggeber/keine Haftung
Haustechnik Daten:	L1. Unterlagen Auftraggeber/keine Haftung

Haustechniksystem

Raumheizung:	Fester Brennstoff automatisch (Pellets)
Warmwasser:	Kombiniert mit Raumheizung
Lüftung:	Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEO von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Einbaufähige Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-B-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-B-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-B-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-B-1

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-4 / ON B 8110-5-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON-Richtlinie 6 Ausgabe: Mai 2022

Anmerkung

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

1. Die vorliegenden Geschäftsbedingungen berücksichtigen die Bestimmungen der Verordnung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilien-makler (IMV), BGBl. Nr. 297/1996 idF BGBl. Nr. 490/2001, sowie das Maklergesetz (MaklerG), BGBl. Nr. 262/1996 idF BGBl. Nr. 98/2001. Diese Geschäftsbedingungen bilden einen integrierten Bestandteil des zwischen der Wilhelm Ossmann Immobilienmakler / Hausverwalter (Partner bei RE/MAX – Linz City) und dem Auftraggeber geschlossenen Vertrags. Soweit die nachstehenden AGB von den Bestimmungen der IMV und des MaklerG abweichen, gehen die AGB vor.

2. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich; Zwischenverkauf (Zwischenvermietung und – Verpachtung) durch den Makler sowie den Abgeber sind vorbehalten.

3. Alle Angaben über Objekte erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; Wir haften nicht für die Richtigkeit von Angaben, die auf Informationen der über ein Objekt Verfügungsberechtigten beruhen.

4. Die Provisionspflicht entsteht mit der **Rechtswirksamkeit** (d.h. mit Willensübereinstimmung oder allfälligem bedingungseintritt) des vermittelten Geschäftes.

Die Provisionspflicht entsteht nach Namhaftmachung des vermittelten Geschäftspartners unabhängig davon, ob das vermittelte Geschäft mit oder ohne Intervention unsererseits und unabhängig davon, wann es zustande gekommen ist.

5. Die volle Provisionspflicht entsteht auch

5.1 wenn das bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlässt,

5.2 wenn der Vertrag zu anderen, vom Angebot abweichenden, Bedingungen geschlossen wird,

5.3 wenn der Vertrag über ein anderes Objekt mit dem von uns vermittelten Vertragspartner zustande kommt, es sich bei dem vermittelten Geschäft aber um ein zweckgleichwertiges Geschäft handelt und die Vermittlung des Geschäfts in unseren Tätigkeitsbereich fällt,

5.4 wenn der Vertragsabschluss mit dem von uns namhaft gemachten Interessenten deshalb nicht erfolgt, weil ein gesetzliches oder vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird, oder

5.5 wenn und soweit ein Vertrag über ein von uns vermitteltes Geschäft durch in zeitlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang stehende Verträge erweitert oder ergänzt wird. Der Provisionsanspruch ist dies falls vom Ausmaß der Erweiterung oder Ergänzung abhängig.

6. Jede Bekanntgabe der von uns angebotenen Objekte bzw. der von uns namhaft gemachten Interessenten durch den Auftraggeber an Dritte bedarf unserer vorherigen Zustimmung und lässt den Provisionsanspruch unberührt. Insbesondere bleibt der Provisionsanspruch dem Auftraggeber gegenüber bestehen, wenn

6.1 das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person abgeschlossen wird, weil der Auftraggeber dieser Person die ihm bekannt gegebene Möglichkeit zum Geschäftsabschluss bekannt gegeben hat, oder

6.2 das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekannt gegeben hat.

7. Eine Provisionspflicht entsteht auch dann, wenn uns ein Alleinvermittlungsauftrag erteilt wird und

7.1 dieser vom Auftraggeber vertragswidrig ohne wichtigen Grund vorzeitig aufgelöst wird, oder

7.2 das Geschäft während der Dauer des Alleinvermittlungsauftrages ohne unsere Vermittlung, oder

7.3 vertragswidrig durch die Vermittlung eines anderen vom Auftraggeber beauftragten Makler zustande kommt

8. Ist dem Auftraggeber ein von uns angebotenes Objekt bereits als verkäuflich, vermiet - oder verpachtbar bekannt, ist uns dies unverzüglich, längstens binnen 48 Stunden ab Anbotstellung schriftlich mitzuteilen.

Bei Zustandekommen eines Vertrages über das angebotene Objekt, begründet ein Verstoß gegen diese Bestimmung die Provisionspflicht.

9. Die Provision versteht sich exklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer und ist sofort mit Rechnungserhalt zur Zahlung fällig.

10. Besondere Aufwendungen, die über die Kosten und Auslagen des allgemeinen Geschäftsbetriebs hinausgehen und aufgrund von zusätzlichen Aufträgen des Auftraggebers anfallen, sind uns sofort nach Rechnungserhalt zu ersetzen.

11. Im Falle des Zahlungsverzugs ist der Auftraggeber zur Entrichtung von Verzugszinsen in Höhe von 8 % über dem Basiszinssatz per anno verpflichtet. Dabei ist der Basiszinssatz, der am letzten Kalendertag eines Halbjahres gilt, für das nächste Halbjahr maßgebend. Der Anspruch auf Ersatz eines darüber hinausgehenden Schadens bleibt unberührt.

12. Der Auftraggeber ist nicht zur Aufrechnung der uns zustehenden Forderungen aus diesem Vertrag mit allfälligen Gegenforderungen berechtigt, so ferne letztere nicht im Zusammenhang mit unserer Forderung stehen, anerkannt oder gerichtlich festgestellt sind. Im Falle der Zahlungsunfähigkeit gilt dieses Aufrechnungsverbot nicht.

13. Zum Zweck der Anbahnung des zu vermittelnden Rechtsgeschäftes behalten wir uns das Recht vor, die Dienste einer anderen Maklerfirma in Anspruch zu nehmen, wenn dies zu Erhöhung der Vermittlungschancen zweckdienlich erscheint; daraus entstehen weder dem Auftraggeber noch dem diesen zugeführten Interessenten irgendwelche Mehrkosten.

14. Wir haften nur für grob fahrlässig oder vorsätzlich verursachte Schäden. Eine Ersatzpflicht für alle Personen- und Sachschäden, die dem Adressaten oder Interessenten im Rahmen der Besichtigung eines von RE/MAX-St.Valentin angebotenen Objektes, insbesondere auch einer Baustelle, entstehen, ist ausgeschlossen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Pflicht zur Erhaltung des Objektes oder die durchgeführten Bauarbeiten von uns, über unseren Auftrag oder von Dritten durchgeführt werden. Dieser Haftungsausschluss gilt auch für Dritte, insbesondere für jene Personen, die mit Willen des Auftraggebers oder Interessenten an der Besichtigung teilnehmen. Eine Ausnahme hiervon besteht lediglich, wenn der Schaden auf einem vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhalten eines Erfüllungsgehilfen beruht, der den Auftraggeber oder Interessenten mit unserem Einverständnis in das Objekt führt.

15. Ist der Auftraggeber Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) und gibt er eine Vertragserklärung, die auf den Erwerb eines Bestandrechtes, eines sonstigen Gebrauchs- und Nutzungsrechtes oder des Eigentums an einer Wohnung, an einem Einfamilienhaus oder an einer Liegenschaft, die zum Bau eines Einfamilienhauses geeignet ist, am selben Tag ab, an dem er das Vertragsobjekt das erste Mal besichtigt hat, so kann er von seiner Vertragserklärung zurücktreten, sofern der Erwerb der Deckung des dringenden Wohnbedürfnisses des Auftraggebers oder eines nahen Angehörigen dienen soll.

Der Rücktritt kann binnen einer Woche nach der Vertragserklärung des Auftraggebers erklärt werden. Wird die Rücktrittserklärung an uns gerichtet, so gilt der Rücktritt auch für einen im Zuge der Vertragserklärung geschlossenen Maklervertrag. Die Wochenfrist beginnt erst zu laufen, sobald der Auftraggeber eine Zweitschrift seiner Vertragserklärung und eine schriftliche Belehrung über das Rücktrittsrecht erhalten hat. Das Rücktrittsrecht erlischt jedoch spätestens einen Monat nach dem Tag der erstmaligen Besichtigung.

Ist der Auftraggeber Verbraucher im Sinne des KSchG kann er überdies gemäß § 3 KSchG von seinem Auftrag bzw. von der Annahme unseres Angebotes binnen einer Woche zurücktreten. Dieser Rücktritt bedarf zu seiner Wirksamkeit der Schriftform. Hierfür genügt es, wenn der Auftraggeber jenes Schriftstück, welches seine Vertragserklärung oder unser Anbot enthält mit einem Vermerk, der erkennen lässt, dass er das Zustandekommen oder die Aufrechterhaltung des Vertrages ablehnt, an uns retourniert.

Das Rücktrittsrecht besteht nicht, wenn der Auftrag in unserem Büro erteilt oder wenn die Geschäftsverbindung vom Auftraggeber selbst angebahnt wurde. Weiters kann gemäß § 3a KSchG ein Auftraggeber, welcher Verbraucher im Sinne des KSchG ist von seinem Auftrag bzw. von der Annahme unseres Angebotes binnen einer Woche zurücktreten, wenn ohne seine Veranlassung für seine Einwilligung maßgebliche Umstände, welche ihm von uns als wahrscheinlich dargestellt wurden, nicht oder nur in erheblich geringerem Ausmaß eintreten.

Dieses Rücktrittsrecht steht dem Auftraggeber nicht zu, wenn er bereits bei Vertragsabschluss diesen Umstand kannte oder kennen musste (z.b. mangelnde Bonität), der Ausschluss des Rücktrittsrechts im Einzelnen ausgehandelt worden ist oder wir uns zu einer angemessenen Anpassung des Vertrages bereit erklärt haben.

16. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform; dies gilt auch für das Abgehen von diesem Formerfordernis.

17. Erfüllungsort ist St. Valentin. Für allfällige Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag wird die Zuständigkeit des örtlich zuständigen Gerichts vereinbart.

18. Ist der Auftraggeber Verbraucher im Sinne des KSchG, bleibt § 14 KSchG unberührt.

Muster Formular gem. Anhang I Teil B FAGG gültig für jene Fälle, in denen der Vertrag im Zuge eines Fernabsatzgeschäfts oder eines Auswärtsgeschäfts abgeschlossen wurde: Wenn Sie vom Vertrag zu rücktreten wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück an:



Wilhelm Ossmann, Immobilien / Hausverwaltung, 4300 St. Valentin, Hagenstraße 10

Büro: 4020 Linz, Landstraße 115a

Mobile: +43 664 211 8926 Mail: ossmann@remax-linz-city.at wilhelmossmann382@gmail.com Home: www.remax-linz-city.at | www.remax.at www.wohntkomfort-im-alter.at

Widerrufsformular

(wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es zurück)

- An (hier ist der Name, die Anschrift und gegebenenfalls die Faxnummer und E-Mail-Adresse des Unternehmers durch den Unternehmer einzufügen)

- Hiermit widerrufe(n) ich/wir(*) den von mir/uns(*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren(*)/die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*):

- Bestellt am (*) / erhalten am (*):

- Name des/der Verbraucher(s):

- Anschrift des/der Verbraucher(s):

- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

- Datum:

(*) Unzutreffendes streichen

Muster-Widerrufsformular gem. Anhang I zu BGBl. I 2014/33