

## Aigen: Stadthaus im Grünland wartet auf Fertigstellung



**Wohnfläche:** ca. 100 m<sup>2</sup>

**Grundstücksgröße:** ca. 731 m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 4,5

**Kaufpreis: € 647.000,00**

### BESCHREIBUNG:

---

Einmalige Gelegenheit für Ihr Stadthaus im Grünen!

Zum Verkauf kommt ein entzückendes EFH in außergewöhnlicher Lage.

Das Haus steht auf einem 731m<sup>2</sup> großem Grundstück im Grünland mit einer Bauplatz- und Benützungsbewilligung von 1934 und wurde in Holzbauweise errichtet. Es wurde seitdem immer bewohnt und instandgehalten. Dennoch besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf im Innenbereich, speziell im Ober- und Dachgeschoß.

Das Haus wurde Anfang 2023 von der heutigen Eigentümerin zur Eigennutzung erworben und eine umfassende Sanierung geplant, jedoch nur teilweise ausgeführt. Für die Sanierung konnte ein lokales Bauunternehmen gewonnen werden. Alle Rechnungen der ausgeführten Arbeiten liegen vor.

Folgende Arbeiten wurden durchgeführt:

- Herstellen einer Fassade mit Holzwärmedämmung, Kellerdeckendämmung bzw. neue Bodenplatte (Das verputzen der Fassade wurde noch nicht ausgeführt)
- Erneuerung der Elektrik im gesamten Haus / nicht fertiggestellt
- Anschluss an die PV-Anlage und die Luftwärmepumpe / komplett fertig gestellt
- Herstellen einer Dachsanierung und Abtragen des Altbestands / komplett fertig gestellt
- Aufbau und Anschließen einer PV-Anlage als Indachausführung inkl. Hybridwechselrichter und 10KW Batteriespeicher
- Austausch und Einbau von allen Fenstern (3fach verglast) und Türen / komplett fertig gestellt
- Einbau einer hochwertigen Markenküche inkl. Geräte / komplett fertig gestellt

**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

Der Innenausbau befindet sich in Arbeit und ist im EG fortgeschritten, sowie im OG und DG am Anfang. Das Haus wird im IST-Zustand verkauft. Die Beschaffenheit des Hauses kann bei einer persönlichen Begehung in Augenschein genommen werden. Die Angaben erfolgen ohne Gewähr.

**Das Betreten der Baustelle für eine Besichtigung erfolgt auf eigene Gefahr. Für die Sicherheitsmaßnahmen auf Baustellen gemäß § 4 BauV haftet ausschließlich die Eigentümerin. Gerne informieren wir Sie vor dem Betreten über mögliche Risiken durch nicht abgesicherte Bereiche. Diese dürfen nicht betreten werden. Aufgrund erheblicher Sturz-, Stolper- und Rutschgefahr auf der Baustellen empfehlen wir geschlossenes, rutschfestes Schuhwerk.**

Der Grundriss teilt sich auf das Erdgeschoss, das Obergeschoss, sowie einen Dachraum auf. Das Haus ist teilunterkellert.

Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich mit Windfang, der Flur mit Aufgang in das OG und Abgang in den Keller, ein weiträumiges Tageslichtbad mit Regendusche und WC, ein Schlafzimmer, sowie der großflächige Wohn-Essbereich mit Ausgang zur Terrasse, dem Garten, sowie dem Schwimmteich.

Das Obergeschoss befindet sich im Ausbau und bietet Platz für zwei weitere Schlafräume und ein WC.

Eine Nutzung als Wohnfläche durch den Ausbau des Dachraums müsste behördlich abgeklärt werden. Nutzbar wäre der Raum im gegebenen Fall als Studio, Galerie, Büro etc.

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.

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](mailto:b.wenner@poetsch-immo.at)  
HOMEPAGE: [www.poetsch-immo.at](http://www.poetsch-immo.at)

## DATEN & FAKTEN:

### Flächen:

**Wohnfläche:** ca. 100 m<sup>2</sup>  
**GrundStkGr.:** ca. 731 m<sup>2</sup>

### Räumlichkeiten:

**Zimmer:** 4,5  
**Halbes Zimmer:** Ja  
**Balkone:** 1 = 5 m<sup>2</sup>  
**Terrassen:** 1 = 25 m<sup>2</sup>  
**Keller:** teil unterkellert

### Weitere Informationen:

**Beziehbar ab:** 31.10.24  
**Heizungsart:** Zentralheizung mit Wärmepumpe  
**Möblierungsart:** Küche  
**HWB:** 57  
**Klasse HWB:**  
**fGEE:** 0,78  
**Klasse fGEE:**

### Betriebskosten:

### Preisaufstellung:

**Kaufpreis:** € 647.000,00

**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.







## Das Haus beim Erwerb der Eigentümerin 2023

