

## **Leistbar: 3/4-Zimmer-Familienwohnung mit Ausbaupotenzial in Haiming**



**Objektnummer: 10409**

**Eine Immobilie von Mag. F.J. Flatscher GmbH DIE  
Immobilienberater Wir mögen Menschen und Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Winkelweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6425 Haiming
Baujahr:	1970
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,26 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	106,30 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 43,38 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,46
Kaufpreis:	220.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	2.069,61 €
Betriebskosten:	106,00 €
Heizkosten:	80,17 €
USt.:	29,07 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. Nebenkosten, Angebot und Preisänderungen vorbehalten, Zwischenverkauf vorbehalten

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner









## Objektbeschreibung

### Lage:

Diese familienfreundliche 3-Zimmer-Wohnung mit Ausbaupotenzial befindet sich in einem 1970 errichteten Mehrparteienhauses in ruhiger, sonniger Lage mitten in Haiming.

### Beschreibung:

Die Wohnung erstreckte sich ursprünglich über zwei Etagen (2. Obergeschoß und Dachgeschoß) und bietet Ihnen eine Gesamtfläche von rd. 106m<sup>2</sup>.

Im unteren Bereich (rd. 77m<sup>2</sup>) erwartet Sie ein großer Vorraum mit Zugang zu allen Räumen, eine Küche mit Essbereich, ein Wohnzimmer mit Zugang zum Ost-Balkon, zwei Schlafzimmer, sowie ein innenliegendes Badezimmer und ein WC.

Ursprünglich war der Dachbodenbereich (rd. 29m<sup>2</sup>) über ein Innentreppe im Vorraum erreichbar, durch bauliche Veränderungen ist dies aktuell nicht möglich, kann jedoch mit wenig Aufwand wieder ermöglicht werden, um zusätzlichen Wohnraum zu gewinnen.

### Zustand:

Das Gebäude wurde bereits thermisch saniert. Die Wohnung selbst befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

### Heizung & Betriebskosten:

Geheizt wird mittels einer ÖL-Zentralheizung über Heizkörper. Die Betriebskosten belaufen sich auf rd. EUR 354,- inkl. Warmwasser, Heizkosten und Rücklage.

### Infrastruktur:

Sehr gut, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergarten, Bushaltestellen befinden sich in der Nähe.

### Zubehör:

1 x Kellerabteil

1 x Frestellplatz

### Fazit:

- + sonnige und ruhige Lage
- + Erweiterungspotenzial
- + bereits thermisch saniert
- + durchdachter Grundriss

Preis freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten, alle Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, welche uns vom Eigentümer und/oder von Dritten übermittelt wurden und sind ohne Gewähr.

Interessiert? Weitere Informationen sende ich Ihnen gerne auf Anfrage.

Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können und unserer Nachweispflicht gerecht zu werden, bitten wir Sie um Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Telefonnummer und E-Mail). Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Nicht das Richtige für Sie? Weitere Objekte finden Sie auf unserer Homepage:  
[www.flatscher.at](http://www.flatscher.at)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <8.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <3.750m

Post <500m

Polizei <3.750m



**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap