

**\*\*Wohnhaus mit 3 separat begehbaren Einheiten,  
Terrasse, Garten und Garage\*\***



**Objektnummer: 5953/310**

**Eine Immobilie von ARU Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	7532 Litzelsdorf
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	262,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	191,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 307,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,32
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Lukas Wolf

ARU Immobilien GmbH  
Kircheggstraße 101  
8291 Burgau

T +43 664 927 02 22

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

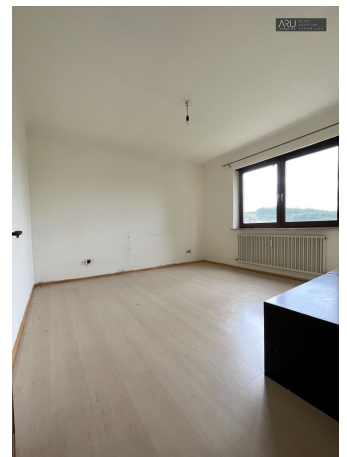








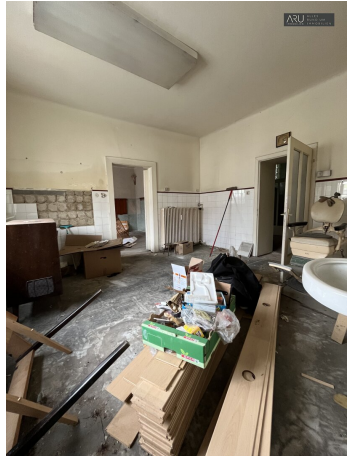




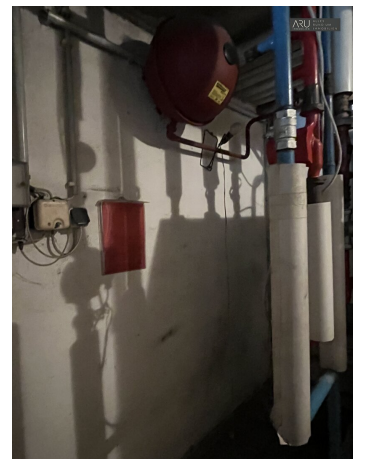














## Objektbeschreibung

Dieses große Mehrfamilienhaus kann in **3 Einheiten** aufgliedert werden:

**1 Einheit ca. 55m<sup>2</sup>** (Haus links im Erdgeschoss):

Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss haben einen eigenen Zugang und eignen sich perfekt als Büro oder Geschäftsräumlichkeiten, ebenfalls wäre hier eine Einliegerwohnung denkbar.

Diese Einheit besteht aus:

- 5,24m<sup>2</sup> Vorraum
- 18,76m<sup>2</sup> Zimmer
- 20,30m<sup>2</sup> Zimmer
- 10,73m<sup>2</sup> Zimmer

**2 Einheit ca. 111m<sup>2</sup>** (Haus links im Obergeschoss):

- 12,95m<sup>2</sup> Vorraum mit offenem Zugang zum Stiegenhaus
- 11,99m<sup>2</sup> Küche
- 21,85m<sup>2</sup> Zimmer
- 21,90m<sup>2</sup> Zimmer
- 20,98m<sup>2</sup> Zimmer

- 12,35m<sup>2</sup> Kabinett
- 6,52m<sup>2</sup> Bad mit separatem WC

**3 Einheit ca. 96,50m<sup>2</sup> (Zubau rechts Obergeschoss):**

- 5,49m<sup>2</sup> Vorraum
- 36,44m<sup>2</sup> Wohnzimmer
- 15,06m<sup>2</sup> Schlafzimmer
- 8,15m<sup>2</sup> Kinderzimmer
- 10,85m<sup>2</sup> Küche
- 3,87m<sup>2</sup> Bad
- 1,25m<sup>2</sup> WC
- 15,39 Diele und Flur

Die 2 und 3 Einheit teilen sich eine sonnige Terrasse.

Im Zubau befinden sich weitere **154,11m<sup>2</sup> Nutzfläche**, welche sich derzeit auf Garage, Abstellraum, Heizraum mit Tankraum, Lagerraum und Waschküche aufteilen.

**Falls Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin wünschen, können Sie mich**



**gerne kontaktieren!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <5.500m

Krankenhaus <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <3.500m

Höhere Schule <9.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <7.500m

Einkaufszentrum <9.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap