

## **Nettes vollsaniertes Bauernhaus mit Nebengebäude u. Garage - Nähe Velden/Wörthersee**



DR. ALTMAYER  
IMMOBILIEN  
SERVICE

**Objektnummer: 14001298**

**Eine Immobilie von Altmayer Immobilienservice GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Bauernhaus                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 9231 Köstenberg                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1920                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Modernisiert                      |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                              |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 70,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Lagerfläche:</b>                  | 60,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                 |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 2                                 |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                 |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                 |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                                 |
| <b>Garten:</b>                       | 2.000,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | E 118,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | E 2,97                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 250.000,00 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Dr. Hermann Altmayer MBA**



## Objektbeschreibung

Das im Jahr um 1920 erbaute Bauernhäuschen, war ursprüngliche eine kleine Landwirtschaft und liegt in unverbaubarer Dorfrandlage, wobei diese wohl fast einzigartige Liegenschaft durch die angrenzende landwirtschaftliche grüne Natur, in wunderbarer ruhiger Lage und das am unteren Ende liegende Bächlein, besonders hervorzuheben ist. Das nette Bauernhäuschen wurde 2022 umfangreich saniert, es wurden neue 3 schichtverglaste Kunststoffenster eingebaut, der Dachstuhl verstärkt und gedämmt und mit 15 cm isoliert, gesamter Innenputz entfernt, dann gedämmt und neu verputzt, im Wohnbereich ein zus. Fenster eingebaut, damit der Raum schön hell ist, Böden ausgekoffert, Estrich verlegt und die Böden mit Veylbeleg neu verlegt, Elektroleitungen und Wasserleitungen neu verlegt, Stromzählerkasten erneuert, eine spezielle stromsparende Elektroheizung angebracht, Pelletsofen im Vorhaus aufgestellt, das Bad wurde komplett erneuert und ebenso das WC.

Für weitere Informationen fordern Sie bitte unser Exposé an!!!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <5.000m  
Apotheke <4.500m  
Krankenhaus <10.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <9.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <4.500m  
Bäckerei <4.500m  
Einkaufszentrum <9.500m

#### Sonstige

Bank <4.500m  
Geldautomat <4.500m  
Post <4.500m  
Polizei <4.500m

#### Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <4.000m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap