

## Sonniges Ein-/Zweifamilienhaus in Goldegg zu verkaufen



**Objektnummer: 536/1907**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5622 Goldegg
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Nutzfläche:</b>	425,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	117,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	1.250.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	350,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Tom Frenner**

Diana Aigner Immobilien  
Neutorstrasse 19  
5020 Salzburg

T +43 664 214 80 24







## Objektbeschreibung

Das absolut großzügige Ein-/Zweifamilienhaus liegt in sonniger Lage in Schattau, einem Ortsteil von Goldegg. Das Grundstück bietet durch das Seenschutzgebiet einen unverbaubaren Blick auf das Schloß Goldegg, dem Goldenen Moorsee und den Ortskern mit seiner bezaubernden Kirche.

Das ursprünglich in den 70er Jahren massiv errichtete Haus, wurde 2008 großzügig erweitert und in zwei separat zu nutzende Einheiten umgebaut.

Der untere Bereich umfasst das Erdgeschoß wie auch den Souterrainbereich und verfügt über ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche.

Der obere Bereich verfügt über einen eigenen Eingang sowie Stiegenhaus und wurde 2008 hochwertigst saniert. Im ersten OG sind es ca. 140 m<sup>2</sup> und das Dachgeschoß verfügt nochmals über ca. 70 m<sup>2</sup>.

Somit stehen gesamt **ca. 380 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche** zur Verfügung! Viel Raum mit einer vielfältigen Nutzungsmöglichkeit!

Das **Erdgeschoß sowie Souterrain** wurde 2008 in der umfangreichen Sanierung nicht berücksichtigt und präsentiert sich noch in einem baujahrtypischen Zustand. Somit sind den individuellen Gestaltungsmöglichkeiten keine Grenzen gesetzt. Die Vorkehrung für einen Anschluss an die Wärmepumpe mit Tiefenbohrung ist gegeben.

Der komplett hochwertig **kernsanierte Wohnbereich im 1. und 2. Obergeschoß** bietet folgendes Raumangebot:

- 5 Schlafzimmer in unterschiedlichen Größen
- großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Südbalkon
- moderne Küche mit Essbereich und Ausgang auf die nach Westen orientierte großzügige Terrasse
- 2 moderne, vollausgestattete Badezimmer
- Sauna

- Fitnessraum
- sehr geräumiger Wirtschaftsraum

Alle Räume verfügen über hochwertige Bodenbeläge samt Fußbodenheizung. An den Fenstern befinden sich elektrische Raffstores.

Sämtliche Fenster wie auch Terrassentüren wurden erneuert, die Fassade wärmegeämmt. Der Dachstuhl wurde komplett neu gemacht und das Dach mit einem Prefa-Eindeckung versehen. Die Wärmeversorgung des Hauses erfolgt mittels Erdwärme (2x 115m Bohrungen)

Im Außenbereich stehen 2 Einzelgaragen zur Verfügung. Weitere Parkflächen sind ebenfalls verfügbar.

Die monatl. Betriebskosten belaufen sich auf ca. € 350,- inkludiert Heizung, Strom, Internet. Das Haus könnte - in Absprache mit den Eigentümern, die bis zum Verkauf im Haus wohnen - ehestmöglich übernommen werden.

Zusammenfassend sind die Highlights der Liegenschaft:

- **hochwertig sanierte Wohneinheit im 1.und 2. Stock – Neubauniveau!**
- **Gestaltungspotenzial im Erdgeschoß und Souterrain**
- **Möglichkeit einer Aufteilung in bis zu 4 separaten Wohneinheiten**
- **Unverbaubarer Blick**
- **Sonnige, zentrumsnahe Lage**
- **Nachhaltiges Heizungssystem**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Krankenhaus <4.000m

Apotheke <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Höhere Schule <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <4.000m

Einkaufszentrum <8.000m

#### **Sonstige**

Bank <4.000m

Geldautomat <4.000m

Post <4.000m

Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.