

## Wohnhaus mit 2 Einheiten - Bergblick und charmanter Garten



Hausansicht vorne

**Objektnummer: 6738/120**

**Eine Immobilie von D&H GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5161 Elixhausen
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	130,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	545,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	50,58 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 81,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,10
<b>Kaufpreis:</b>	895.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alfred Hofer**

D&H GmbH Immobilien  
Bruckerfeldweg 2  
5071 Wals

T +43 676 82544808

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur



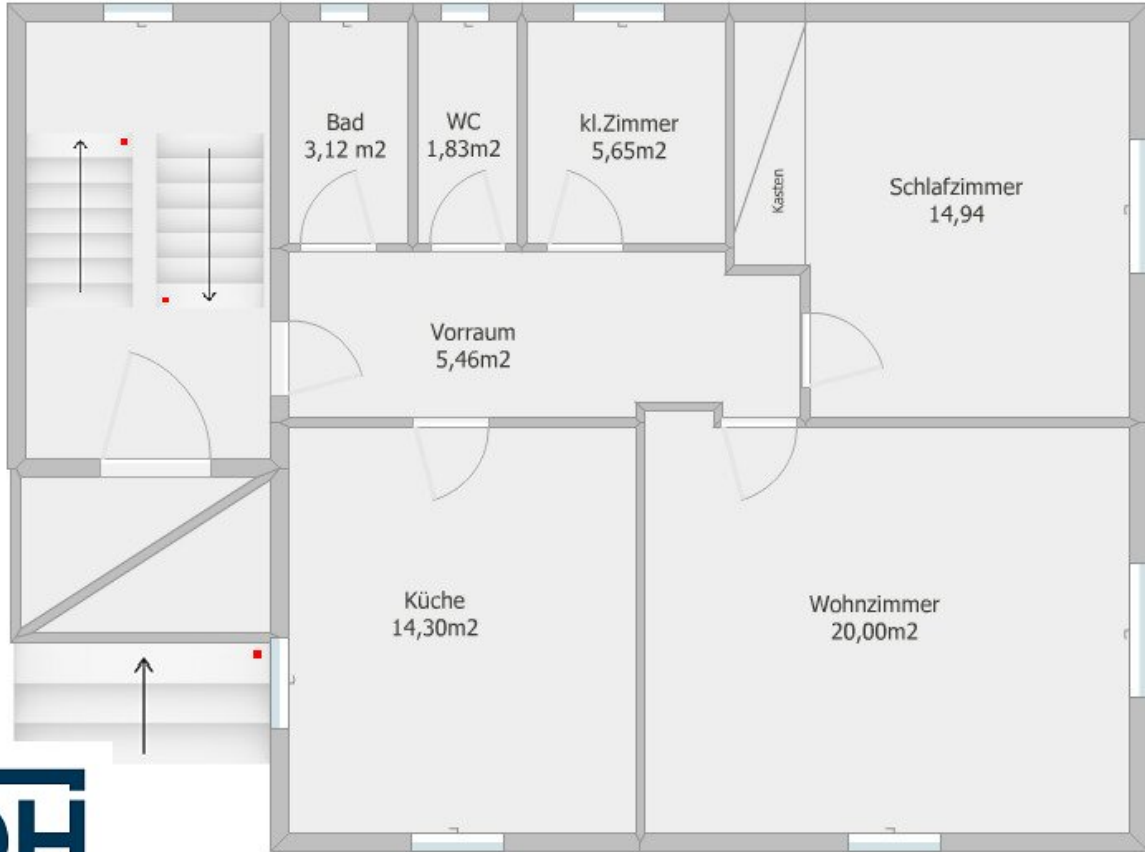








# Erdgeschoss



# 1. Stock



# 1. Halbgeschoss- Kellergeschoss





## Objektbeschreibung

Dieses charmante Wohnhaus, wurde 1977 fertig gestellt und bietet zwei Wohneinheiten mit jeweils 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Es befindet sich auf einem gepflegten Grundstück mit einem liebevoll bepflanzten Garten, der mit einem kleinen Pool und einem gemütlichen Gartenhaus ausgestattet ist. Die Garage ist bequem über das Stiegenhaus zugänglich, und ein Carport ergänzt die Parkmöglichkeiten.

### Wohnung im 1. Stock:

Diese Wohnung ist in gutem Zustand und besticht durch eine atemberaubende Aussicht auf die Bergwelt. Der geschmackvolle Balkon mit dekorativen Balustraden ladet zum Verweilen ein. Die Einbauküche ist mit einem hochwertigen Miele-Herd ausgestattet, funktional und gemütlich. Das Badezimmer ist getrennt vom WC und verfügt über ein Fenster und eine Badewanne. Ergänzt wird die Raumaufteilung durch ein zusätzliches kleines Zimmer. Ein Kachelofen im hellen Wohnzimmer sorgt für eine behagliche Atmosphäre.

### Wohnung im Erdgeschoss:

Die Raumaufteilung ist funktional, jedoch in die Jahre gekommen.

Die Wohnung bietet Ihnen viel Potenzial zur eigenen Gestaltung im Rahmen einer Renovierung.

In der Küche ist eine Installation eines Holzofens möglich.

### Details:

- Wohnhaus in Elixhausen
- 2 Wohnungen á ca. 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- Bergkulisse vom Balkon
- Garten mit kleinem Pool
- Garage mit direktem Zugang
- Lärmschutzwand zur Bundesstraße  
(Abschnitt Geschwindigkeitsbeschränkung 50 km/h)
- Öl Heizung und Kachelofen

#### **Sanierungen:**

- Dacheindeckung (2010)
- Sanitärgeräte (1995)
- Elektroverteiler und Verkabelung (2010)
- Fenster (2-fach-Verglasung) und Haustüre (1993)
- Vollwärmeschutz (2010)
- Heizanlage (1985)

Überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin gerne persönlich von diesem charmanten

Haus. Wir freuen uns Sie persönlich kennen zu lernen.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

*Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber bzw. Kooperationspartner übermittelt wurden.*

*Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <4.000m  
Post <1.000m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <4.000m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap