HALATSCHEK
IMMOBILIEN

# EIGENHEIM IN TRAUMLAGE

## LAGE

| | |
|---|---|
| **Ort:** | Schwertberg |

## PREISE

| | |
|---|---|
| **Preis:** | € 335.000,00 |

## FLÄCHEN

| | |
|---|---|
| **Wohnfläche ca.:** | 75,00 m² |
| **Nutzfläche ca.:** | 130,00 m² |
| **Grundstücksfl. ca.:** | 1.023 m² |
| **Kellerfläche ca.:** | 30,00 m² |

## DETAILDATEN

| | |
|---|---|
| **Verfügbar ab:** | ab sofort |
| **Baujahr:** | 1950-1983 |
| **Stellplätze Freiplatz:** | 2 |
| **Stellplätze Garage:** | 2 |
| **Anzahl Balkone:** | 1 |
| **Anzahl Badezimmer:** | 1 |
| **Anzahl WCs:** | 1 |
| **Heizung:** | Zentralheizung |
| **Heizwärmebedarf:** | 281 kWH/m²/Jahr |
| **fGEE:** | 2,80 |

Das kompakte Wohnhaus mit separatem Garagengebäude befindet sich in **einer der schönsten Lagen des unteren Mühlviertels**, umgeben von Grünland mit Blick auf den Ort sowie das Alpenvorland. Die Wohnlage ist sehr exklusiv. Man genießt völlige Ruhe und privates Ambiente.

Der Hausbestand gliedert sich in **Wohnhaus und Garagengebäude**. Mit einem Teilbereich des Gartengeschoss sowie dem ausgebauten Dachraum ergibt sich eine Wohnnutzfläche von rund 100 m². Das rund 70 Jahre alte Haus befindet sich in einem guten Zustand. Teilbereiche des Hauses wie Dach, Fenster, Elektrik sowie Teile der Heizung wurden im Laufe der Zeit erneuert.

Direkt neben dem Haus wurde 1983 ein zweigeschossiges Garagengebäude errichtet. Der vollständig unterkellerte Bereich ist vom Garten erreichbar. Ein elektrisches Tor wurde erst vor kurzem neu eingebaut. Der Vorplatz dient als Parkfläche.

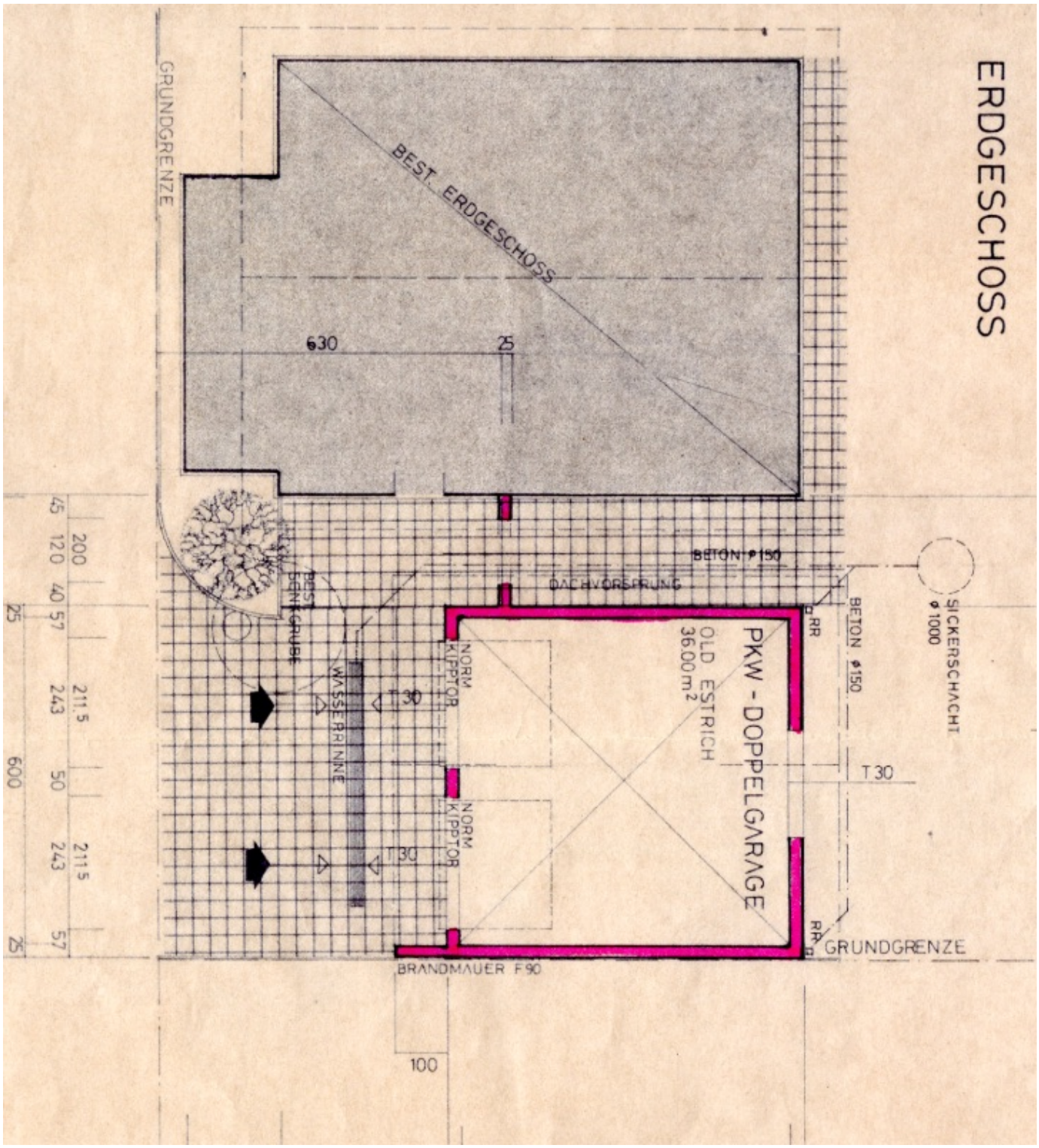
Der nach Süden angelegte und **gepflegte Garten mit Gartenhaus** ist das Herzstück der Liegenschaft. Die großzügige Gartenfläche besitzt einen alten Obstbaum- und Strauchbestand und vor allem einen traumhaften, **unverbaubaren Ausblick.**

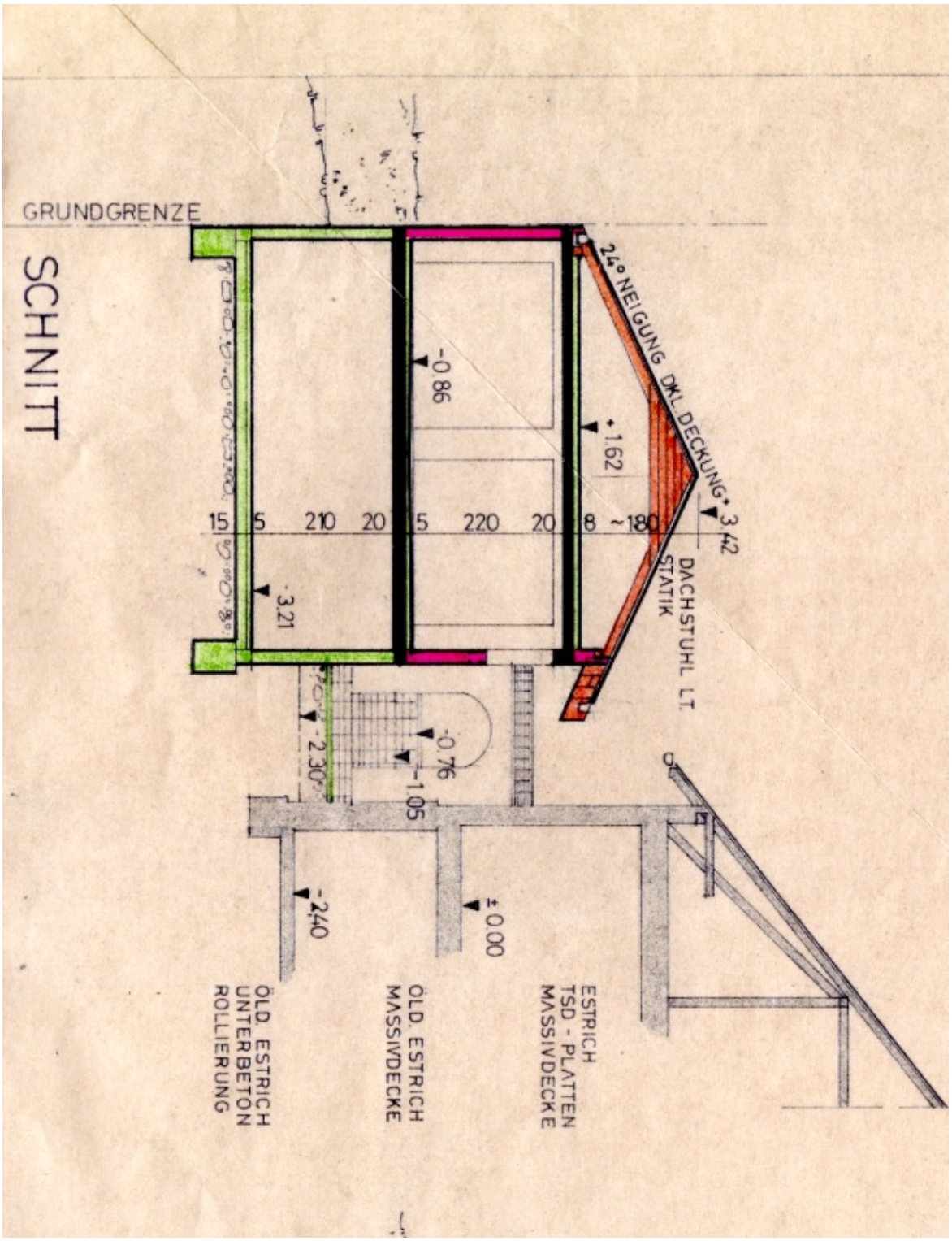
**KONTAKT:**
MAG. UDO J. HALATSCHEK - 0676/507 99 63

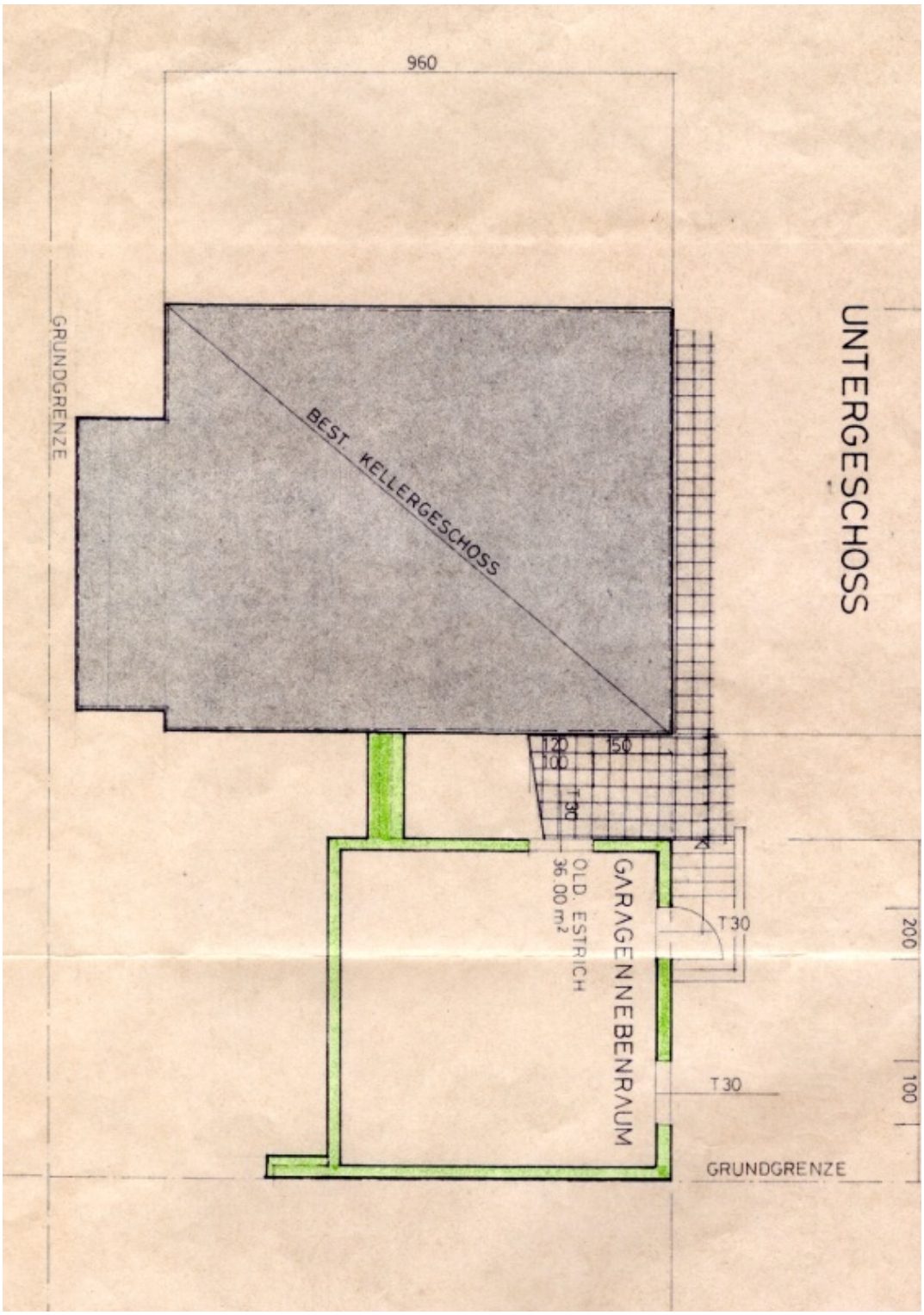
Halatschek Immobilien e.U. | Gartenstraße 2 | 4320 Perg | Tel.: +43 (0) 7262 525 22
Mobil: +43 (0) 676 507 99 63 | Email: immobilien@halatschek.at | Web: www.halatschek-immobilien.at

Halatschek Immobilien e.U. | Gartenstraße 2 | 4320 Perg | Tel.: +43 (0) 7262 525 22
Mobil: +43 (0) 676 507 99 63 | Email: immobilien@halatschek.at | Web: www.halatschek-immobilien.at

OCHSNER


ERDGESCHOSS
GRUNDGRENZE
BEST. ERDGESCHOSS
630
25
BETON ⌀150
DACHVORSPRUNG
BEST. SENKGRUBE
WASSERRINNE
NORM KIPPTOR
T 30
PKW - DOPPELGARAGE
OLD ESTRICH
36.00 m²
RR
BETON ⌀150
SICKERSCHACHT
⌀ 1000
T 30
GRUNDGRENZE
BRANDMAUER F90
100
45
120
40
57
200
25
243
211.5
600
50
243
211.5
25
57


SCHNITT
GRUNDGRENZE
24° NEIGUNG DKL. DECKUNG
DACHSTUHL LT. STATIK
-0.86
+1.62
+3.42
-3.21
-2.30
-0.76
-1.05
-2.40
±0.00
15
5
210
20
5
220
20
8
~180
ÖLD. ESTRICH UNTERBETON ROLLIERUNG
ÖLD. ESTRICH MASSIVDECKE
ESTRICH TSD - PLATTEN MASSIVDECKE


960
GRUNDGRENZE
BEST. KELLERGESCHOSS
UNTERGESCHOSS
120
100
150
T30
OLD. ESTRICH
36.00 m²
GARAGENNEBENRAUM
T30
T30
200
100
GRUNDGRENZE