

# Immobilie mit Ausbaupotential in Traumhaft schöner Lage



Wernstein  
Oberösterreich (Österreich)

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 120,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 120.000,00 EUR  
Scout-ID: 137120721

Haustyp:	Besondere Immobilie
Grundstücksfläche ca.:	303,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	30,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	2
Objektzustand:	Renovierungsbedürftig
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1950
Qualität der Ausstattung:	Einfach
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2009
Heizungsart:	Ofenheizung
Wesentliche Energieträger:	Holz
Bezugsfrei ab:	ab sofort
Als Ferienwohnung geeignet:	Ja
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	2



## Ihr Ansprechpartner:

GP&F consult GmbH  
Herr Ronald Gentner  
E-Mail: [ronald.gentner@gpundf.de](mailto:ronald.gentner@gpundf.de)  
Tel: +49 7254 774540  
Fax: +49 7254 7745422  
Web: <http://www.gpundf.de>

Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 0,00 EUR  
Provision für Käufer: 3,57 %

3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

# Immobilie mit Ausbaupotential in Traumhaft schöner Lage



Wernstein  
Oberösterreich (Österreich)

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	120,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	120.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um ein 1,5 stöckiges Wohnhaus mit 2 Wohnungen welche mit je 2 Zimmer, Küche und Bad ausgestattet sind. Vier schöne Zimmer bieten viel Raum zur persönlichen Entfaltung und individueller Einrichtung. Das Haus kann zudem als Zweitwohnsitz genutzt werden. Das ca. 1950 erbaute Gebäude wird durch eine Ofenheizung beheizt. Durch den Auto-Stellplatz, der sich direkt am Objekt befindet, können Sie Ihre Wocheneinkäufe entspannt nach Hause tragen. Für Platz zum Gärtnern, Spielen oder Sonnenbaden: Auf den 120 Quadratmetern des dazugehörigen Grundstücks können Sie entspannen. Das Objekt steht ab sofort zum Verkauf.

## Ausstattung:

Es wurde ein Anbau an der Rückseite angebracht, wobei auf der einen Seite ein Bad installiert wurde (Rohbau) und auf der anderen Seite ein Vorratsraum mit abschließbarer Tür. In jedem Zimmer ist ein Kaminanschluss und je Stockwerk liegen die Leitungen für Kalt- und Warmwasser. Ebenso sind getrennte Elektrozähler für Ober- und Untergeschoss vorhanden bzw. vorgesehen.

## Lage:

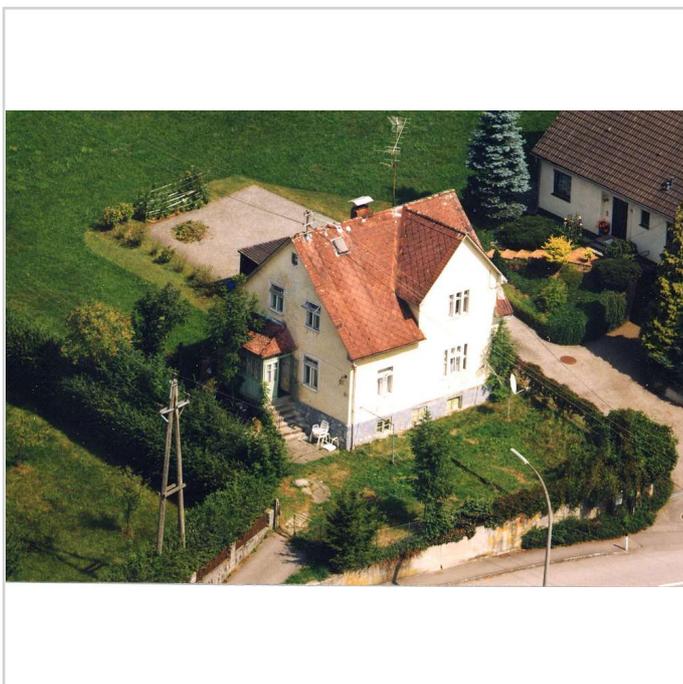
Das Haus liegt in einer sehr schönen Lage. Alle wichtigen Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie diverse Ärzte, Apotheken und das Schulzentrum sind in 5-15 min. erreichbar. Bushaltestelle befindet sich direkt vor Ort. Ein weiterer Vorteil ist die Grenznahe zu Deutschland. Innerhalb 20 Autominuten können Sie Passau erreichen.

## Sonstiges:

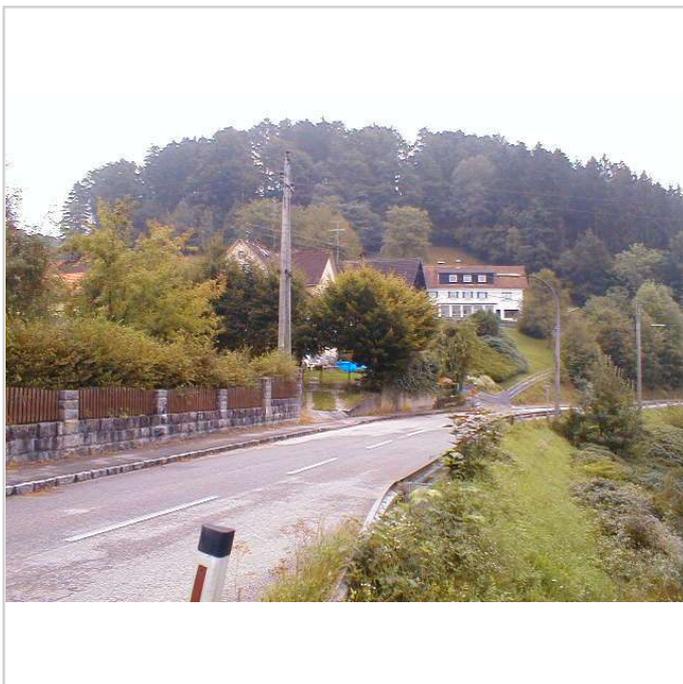
Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir nur ein komplettes Exposé zusenden können, wenn Sie uns Ihre vollständige Anschrift und Ihre Kontaktdaten nennen. Über unser Exposé kommen wir unserer Aufklärungspflicht zum Widerrufsrecht und den Datenschutzbestimmungen nach. Selbstverständlich fällt weiterhin erst dann eine Maklercourtage an, wenn Sie durch unsere Dienstleistungen einen notariellen Kaufvertrag unterzeichnet haben.

## Courtage:

Die Courtage in Höhe von 3,57% inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer in Höhe von 19 % auf den Kaufpreis, ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig und vom Käufer an GP&F consult GmbH zu zahlen, die hierdurch einen unmittelbaren Zahlungsanspruch erhält. Der vermittelnden Firma steht insoweit ein unmittelbarer Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer zu. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf den Angaben, die uns von dem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



01 alte Luftaufnahme



02 Auffahrt zum Grundstück

## Immobilie mit Ausbaupotential in Traumhaft schöner Lage



Wernstein  
Oberösterreich (Österreich)

Zimmer: 4,00  
Wohnfläche ca.: 120,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 120.000,00 EUR

