

POGIERSTRASSE 20A, 8642 ST. LORENZEN

## St. Lorenzen/Mzt. Liegenschaft mit zwei Häusern - teilweise mit Wohnrecht

Diese Liegenschaft befindet sich in der **begehrten Wohngegend** von St. Lorenzen und St. Marein.

Der Verkauf der beiden Häuser erfolgt mit einem lebenslangen, grundbücherlich sichergestellten **Wohnrecht (Haus 2 - eingeschößige Gebäude)** für den Vater (Jahrgang 1950) des derzeitigen Eigentümers. **Das zweigeschößige Haus 1 ist ab Mai 2024 verfügbar.**

### **Haus 1 - ca. 84 m<sup>2</sup> (ab Mai 2024 bewohnbar):**

Das Haus wurde in Massivbauweise 2001 neu errichtet. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung - ein Kamin für einen Kachelofen im Wohnzimmer ist vorhanden. Zum Haus gehört ein Doppelcarport und ein weiteres höheres Carport.

#### Raumbuch:

Erdgeschoss (ca. 40 m<sup>2</sup>): Heizraum, Lagerraum, Werkstatt  
Obergeschoss (ca. 84 m<sup>2</sup>): Vorraum, Küche mit Essbereich, Wohnzimmer, Schlafzimmer mit Schrankraum, Kinderzimmer, Badezimmer, WC, Abstellraum, Terrasse

### **Haus 2 - ca. 100 m<sup>2</sup> (mit Wohnrecht)**

Das Haus (BJ ca, 1955) wurde in Massivbauweise errichtet. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung - ein Kamin für einen Kachelofen im Wohnzimmer ist vorhanden.

#### Sanierungsmaßnahmen:

Kernsanierung: 1980  
Dachsanierung: 2018  
Gas,Wasser: 1989  
Fenster: 2000  
Vollwärmeschutz: 2010

#### Raumbuch:

Vorzimmer, WC, Badezimmer, Küche, Stüberl, Wohnzimmer, Schlafzimmer,  
im Erdgeschoss vom Haus 1: Garage, Heizraum (Gaszentral)

Fotos für das Haus 2 können bei Bedarf gerne übermittelt werden....

Das Haus 2 (mit Wohnrecht) kann als **Investition in die Zukunft** betrachtet werden...

--> Wohnhaus für Kinder, Eltern, Großeltern  
--> Vermietung (dzt. möglicher Mietertrag nach Wohnrechtsende ca. EUR 8.000 p.a.)

Abgerundet wird das Angebot noch von einer sehr schönen **Gartenlaube**, welche 2012 errichtet wurde...

Für weitere Informationen und eine **Besichtigung steht Ihnen Herr Richard Borics, GF Hausbergg Immobilien**, Tel 0664 4312 811 sehr gerne zur Verfügung.

## NUTZFLÄCHEN

Zimmer:	Haus 1: 3 (2 Schlafzimmer); Haus 2: 3
Wohnfläche:	Haus 1: ca. 84 m <sup>2</sup> ; Haus 2: ca. 100 m <sup>2</sup>
Terrasse:	Haus 1: ca. 20 m <sup>2</sup>
Keller:	nein
Garage (Anzahl):	1 (Haus 2)
Grund:	ca. 766 m <sup>2</sup>
Lager:	ja (Werkstatt)
Parkflächen:	3

## BESCHREIBUNG

Dichte:	0,2 - 0,5
Baujahr:	Haus 1: 2001; Haus 2: 1955
Zustand:	sehr gut/gut
Beziehbar:	Haus 1: nach Vereinbarung ; Haus 2: Wohnrecht
HWB:	88 in Arbeit, daher nur eine Schätzung
Klasse:	C

## KOSTEN / PREIS

Kaufpreis:	EUR 249.000,00
Parkplatz:	Doppelcarport + Carport

## NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer:	3,5% vom KP
Grundbucheintragung:	1,1% vom KP (dzt. gefördert)
Kaufvertrag und Treuhand:	ca. 1,5% zzgl. 20% MwSt. vom KP
Maklerkosten:	3% zzgl. 20% MwSt. vom KP

## AUSSTATTUNG

Fenster:	Kunststoff
Heizung:	Gaszentral 2x
Inventar:	Küche inkl.

BILDER

