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 - eingeschoßige Gebäude)** für den Vater (Jahrgang 1950) des derzeitigen Eigentümers.
Das zweigeschoßige Haus 1 ist sofort verfügbar.

Haus 1 - ca. 84 m² (sofort 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 m²): Heizraum, Lagerraum, Werkstatt
Obergeschoss (ca. 84 m²): Vorraum, Küche mit Essbrereich, Wohnzimmer, Schlafzimmer mit Schrankraum, Kinderzimmer, Badezimmer, WC, Abstellraum, Terrasse

Haus 2 - ca. 100 m² (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 m²; Haus 2: ca. 100 m²
Terrasse:	Haus 1: ca. 20 m²
Keller:	nein
Garage (Anzahl):	1 (Haus 2)
Grund:	ca. 766 m²
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: sofort; Haus 2: Wohnrecht
HWB:	207,4
Klasse:	F

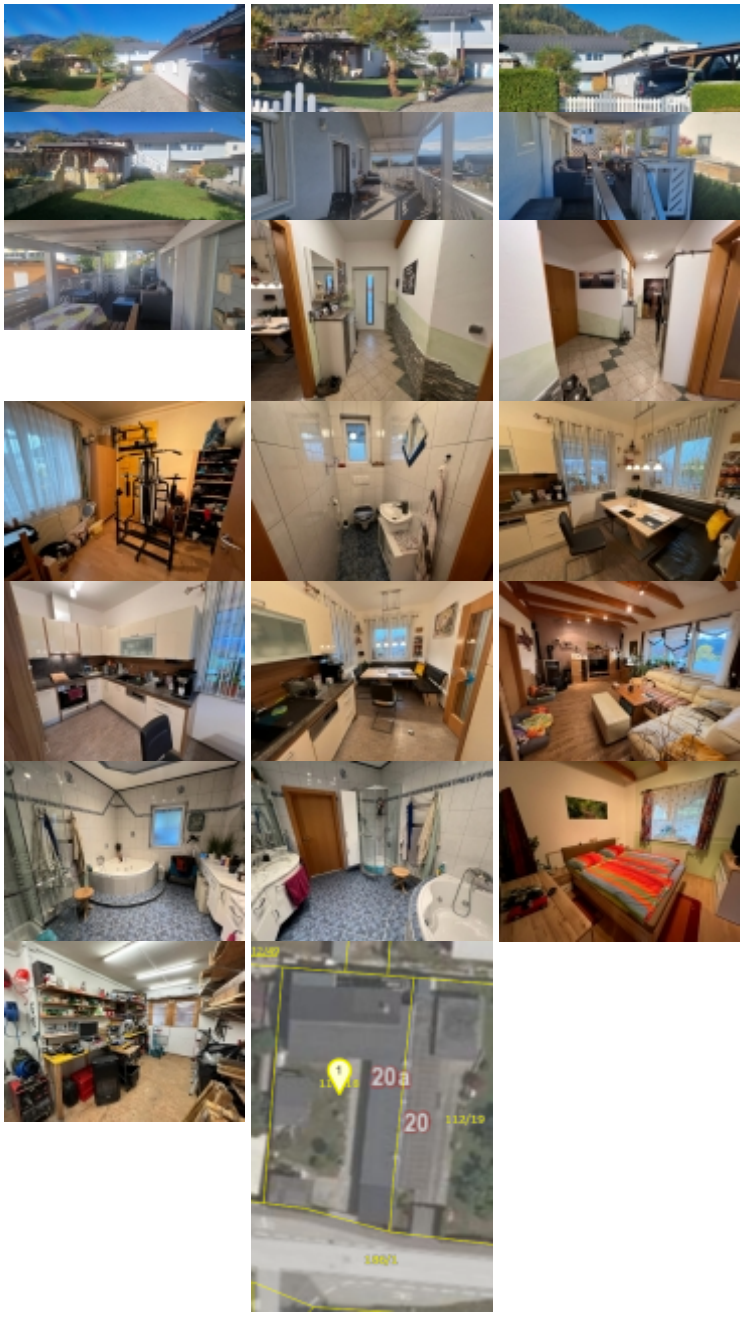
KOSTEN / PREIS

Kaufpreis:	EUR 235.000,00
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:	Kunstsoff
Heizung:	Gaszentral 2x
Inventar:	Küche inkl.

BILDER