



Großes Wohnhaus mit vielen Möglichkeiten

modernisiert & vielseitig nutzbar

HAGER MALER STRASSE 2 | 4980 ANTIESENHOFEN



Charmantes Zweiparteienhaus mit Geschichte und modernem Komfort

Dieses liebevoll gepflegte Zweiparteienhaus in ruhiger Wohnlage vereint den Charme vergangener Jahrzehnte mit moderner Wohnqualität. Das ursprüngliche Gebäude wurde im Jahr 1923 errichtet und in den 1960er-Jahren um einen Anbau erweitert. Im Jahr 2012 folgte ein umfassender Umbau, bei dem das gesamte Obergeschoss abgetragen und in hochwertiger Holzriegelbauweise neu aufgebaut sowie zusätzlich aufgestockt wurde.



Viel Raum für individuelle Wohnkonzepte

Die Liegenschaft bietet insgesamt rund 250 m² Nutzfläche, verteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Zusätzlich steht ein ca. 75 m² großer Keller zur Verfügung. Besonders praktisch: Beide Wohneinheiten verfügen über getrennte Eingänge, was eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder die Kombination aus Wohnen und Vermieten besonders attraktiv macht.





Weite Räume, offenes Wohngefühl

Das Erdgeschoss bietet mit etwa 89 m² Wohnfläche großzügig Platz – ideal für eine Familie oder als barrierearme Wohneinheit. Das Ober- und Dachgeschoss umfasst zusammen ca. 163 m² Wohnfläche. Besonders hervorzuheben ist hier der offene Luftraum im Wohnbereich, der für ein luftiges Raumgefühl sorgt, sowie ein gemütlicher Kamin, der in der kälteren Jahreszeit für wohlige Wärme und ein behagliches Wohnklima sorgt. Ein Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen schönen Ausblick ins Grüne.





Modernisiert, effizient und naturnah

Im Jahr 2020 wurde das Badezimmer im Erdgeschoss vollständig saniert – inklusive neuer Wasser- und Elektroleitungen. Im Zuge der Modernisierung wurde das gesamte Haus mit neuen Fenstern samt elektrischen Jalousien ausgestattet. Ein moderner Vollwärmeschutz sorgt zusätzlich für hohe Energieeffizienz.

Beheizt wird das Haus über eine kostengünstige Nahwärmeanlage – die monatlichen Heizkosten liegen bei ca. € 120. Zusätzlich ist das Objekt an das öffentliche Wasserleitungsnetz angeschlossen; ein Hausbrunnen steht für die Gartenpflege zur Verfügung – ideal für nachhaltige Nutzung.

Die Grundstücksgröße beträgt 408 m² mit Widmung als Wohngebiet. Der Garten ist pflegeleicht gestaltet und bietet Platz für Freizeit, Familie oder Hobbygärtner.



Kaufpreis: 399.000€

BETRIEBSKOSTEN:

Heizung (Nahwärme) – 120€ pro Monat

PROVISIONSHINWEIS

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten.

ENERGIEAUSWEIS

$HWB_{Ref,SK}$ 53,79 kWh/m²a
 $f_{GEE,SK}$ 0,76

Energieklasse: C
Energieklasse: A

GRUNDBUCH

KG 46002 Antiesenhofen
EZ 252
GST-Nr. 3751

Highlights:

2 Parteienhaus mit viel Platz

Perfekt für Pendler

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Auch für Anleger interessant

Wohlfühlfaktor mit Kamin und
Luftraum im Wohnbereich



Daten:

Grundfläche Grund: 408m²

Baujahr: fiktives Baujahr 1960
(ursprünglich 1923)

Sonstige Besonderheiten: 1. Stock
und DG im Jahr 2012 abgetragen und
Neubau mit Holzriegelbauweise

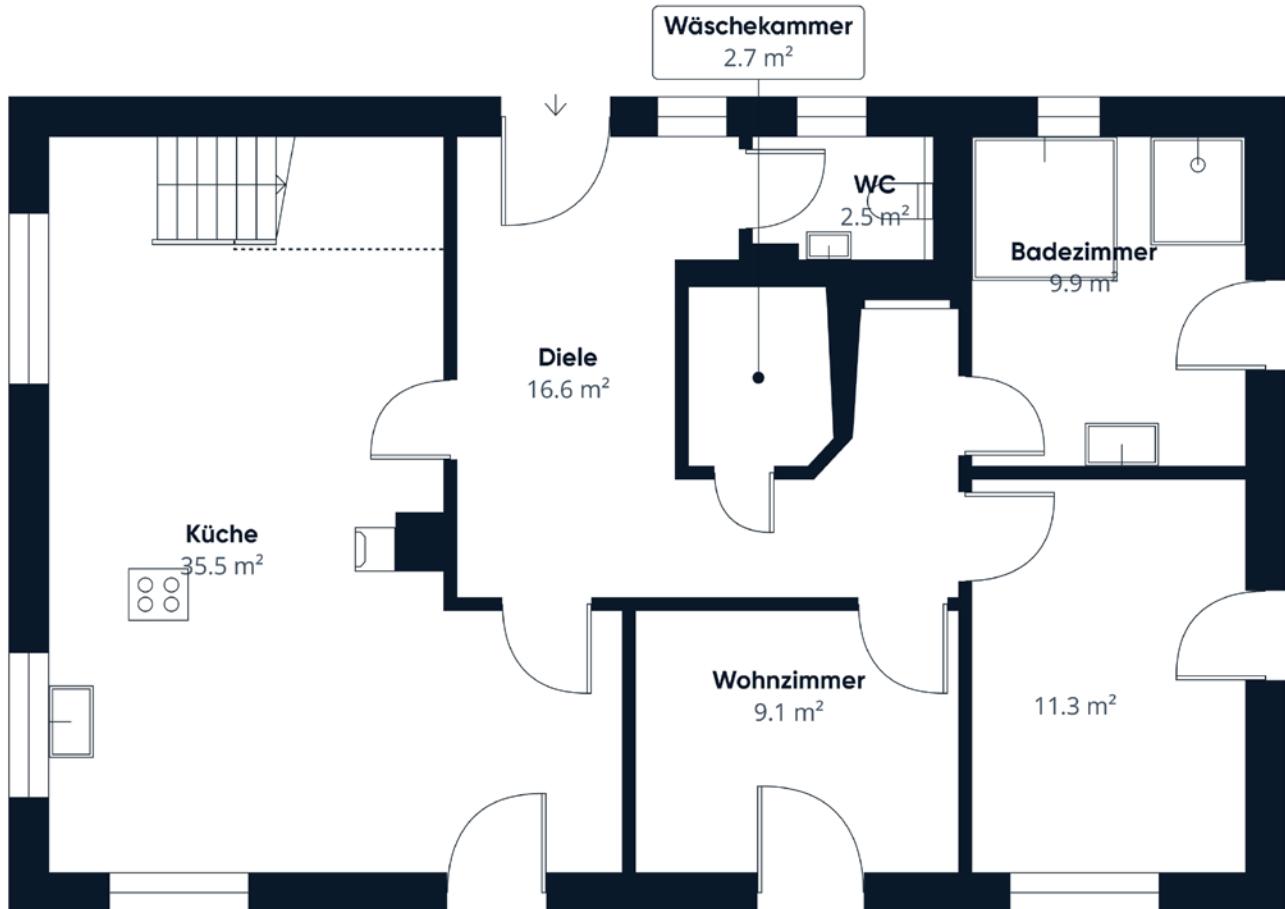




Erdgeschoss

Diele	ca. 9,60 m ²
Küche	ca. 12,70 m ²
Badezmmer.....	ca. 4,90 m ²
Zimmer 1.....	ca. 20,80 m ²
Zimmer 2.....	ca. 9,20 m ²
Zimmer 3.....	ca. 21,50 m ²

Gesamtfläche ca. 80m²

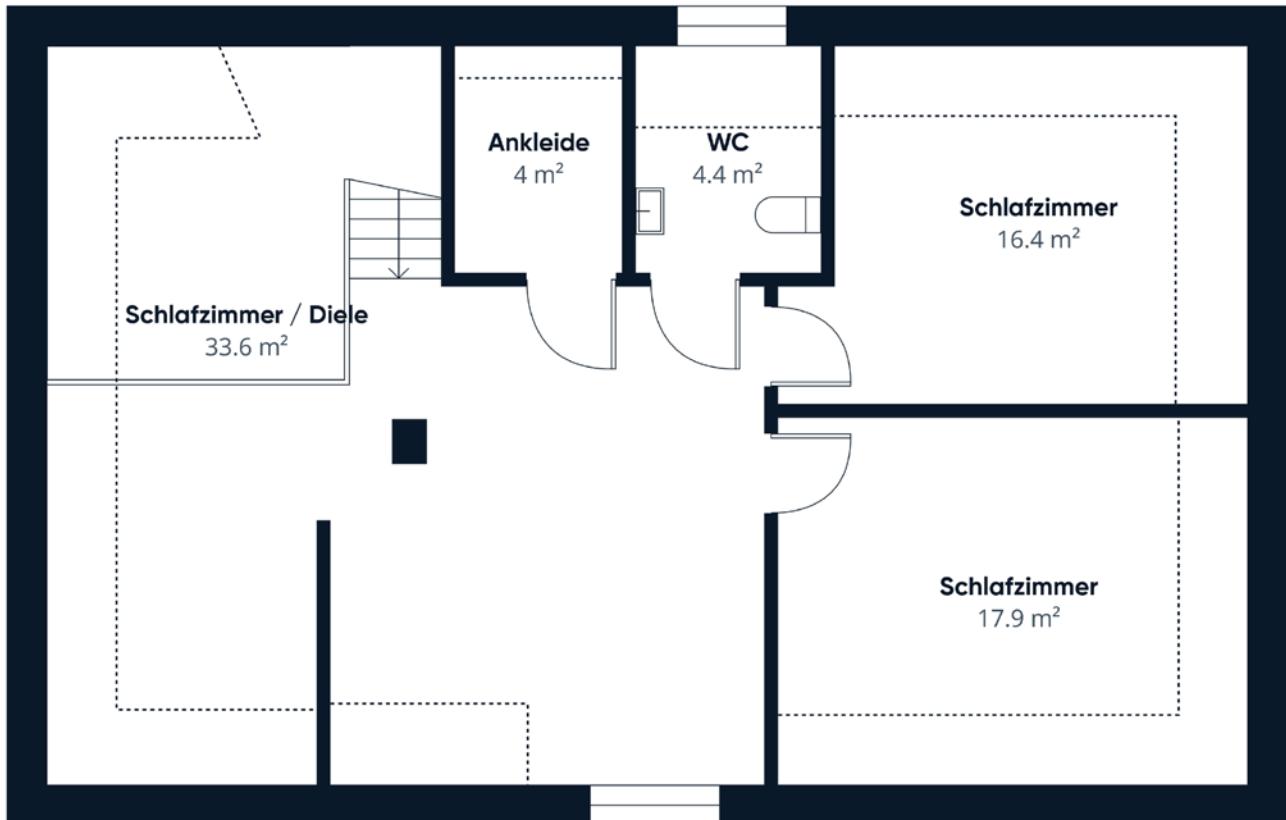


Obergeschoß

Küche	ca. 35,5 m ²
Wohnzimmer	ca. 9,10 m ²
Badezimmer	ca. 9,90 m ²
Zimmer.....	ca. 11,30 m ²
WC.....	ca. 2,50 m ²
Wäschekammer.....	ca. 2,70 m ²
Diele	ca. 16,6 m ²

Gesamtfläche ca. 87,6m²

Balkon.....ca. 8,41 m²



Dachgeschoß

Schlafzimmer 1	ca. 16,40 m ²
Schlafzimmer 2	ca. 17,90 m ²
Schlafzimmer / Diele.....	ca. 33,60 m ²
WC.....	ca. 4,40 m ²
Ankleide	ca. 4,00 m ²

Gesamtfläche ca. 76,3 m²



Keller

Garage 1	ca. 24,00 m ²
Garage 2.....	ca. 12,20 m ²
Allzweckraum.....	ca. 8,90 m ²
Zimmer.....	ca. 6,30 m ²
Lagerraum.....	ca. 5,30 m ²

Gesamtfläche ca. 57,6 m²



Antiesenhofen

Einwohner: 1.100 | Fläche: 8,59 km²



Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur: Der Bahnhof ist fußläufig erreichbar und macht das Haus besonders interessant für Pendler. Auch Nahversorger, Schulen und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Ob als großzügiges Zuhause für Großfamilien, als Mehrgenerationenhaus oder als Anlageobjekt mit zwei vermietbaren Wohneinheiten – dieses Haus bietet viele Möglichkeiten und präsentiert sich in einem sehr gepflegten, modernisierten Zustand.

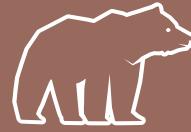
Entfernungen

KINDERGARTEN:	500m	–	6 min	<hr/>
APOTHEKE:	3 km	–	5 min	<hr/>
ARZT:	4 km	–	6 min	<hr/>
BAHNHOF:	1 km	–	2 min	<hr/>
VOLKSSCHULE:	600m	–	7 min	<hr/>
FRISEUR:	700m	–	8 min	<hr/>
NAHVERSORGER:	800m	–	2 min	<hr/>
GASTRONOMIE:	750m	–	9 min	<hr/>
FITNESSSTUDIO:	12 km	–	15 min	<hr/>
FREIBAD:	5 km	–	7 min	<hr/>

KONTAKT



“ Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!



**immobilien
bär**

Stefan Artmayr

M +43 664 925 34 93

E stefan.artmayr@immobaer.at

Bürozeiten:

Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26
A-4701 Bad Schallerbach

www.immobaer.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn.& konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.