

NEGRELLI
STRASSE



immobilien
bär

ZINSHAUS

NEGRELLISTRASSE 2,
4052 ANSFELDEN

PROJEKT BESCHREIBUNG

In der Negrellistraße 2, Ansfelden befindet sich diese freundliche Wohnanlage bestehend aus zwei hochwertigen Hauptgebäuden samt Gartenfläche. Insgesamt 10 lichtdurchflutete Wohnungen bilden hier eine lebenswerte Miet-& Wohngemeinschaft. Die Wohnungen fassen zwischen 51,91m² und 68,36m² und verfügen entweder über eine Terrasse oder einen Balkon. Einige Einheiten besitzen einen Eigengarten, während eine große allgemeine Gartenfläche allen Parteien zur Verfügung steht. Außerdem gehören Außenparkplätze sowie einzelne Kellerabteile zu jeder Wohnung.

Das Zinshaus wurde renoviert, 2011 fertiggestellt. Es wurde seit seiner Errichtung stets gut instandgehalten, ist in wunderbarem Zustand und punktet auch mit seiner vorteilhaften Lage. Aufgrund des wirtschaftlich wertvollen und dichten Einzugsgebiets ist der Standort derzeit und auch in Zukunft besonders attraktiv für Mieter*innen. Befristete Mietverträge sind ein weiterer Pluspunkt, welche eine tolle Rendite versprechen.

Alle Informationen und Highlights sowie Details entnehmen Sie den folgenden Seiten.



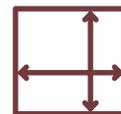








PROJEKT ZUSAMMEN- FASSUNG



594,08 m²
WNFL



10
Wohnungen



2.023m²
Grundfläche
gesamt

- Zinshaus
- Widmung: Wohngebiet

EUR 1.950.000,- (USt. freier Verkauf)

Liegenschafts Kaufpreis

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

ANSFELDEN

31,35 km² | 15.694 Einwohner



Ansfielden liegt im oberösterreichischen im Zentralraum. Auf einer Fläche von rund 32 Quadratkilometern leben in 14 Stadtteilen rund 18.000 Einwohner*innen. Der größte Stadtteil ist Haid und befindet sich in unmittelbarer Nähe der Wohnanlage in der Negrellistraße. Das Stadtgebiet grenzt an die Städte Traun und Linz, die Gemeinden St. Florian, Neuhofen, Pucking und St. Marien.

Ansfielden gilt als Hub, denn die Stadt liegt an den Autobahnen A1, A25 und A7, die an das innerstädtische Straßennetz angebunden sind. Auch der öffentliche Verkehr ist durch die Haltepunkte „Ansfielden“ und „Nettingsdorf“ - als Zustiegsmöglichkeiten in das S-Bahn-System - gut erschlossen. Busverbindungen bestehen mit den Nachbargemeinden und -städten Traun, Pucking, St. Marien und Linz. Die Lage punktet also zum einen durch die Nähe zur Natur, aber auch durch die gute infrastrukturelle Erschließung. Der Standort ist außerdem wirtschaftlich sehr gut abgesichert, denn in und um Ansfielden sind mehrere große Firmen angesiedelt. Ausflüge in die Städte Linz, Traun oder Wels sind von hier aus ein Katzensprung und auch ins Mühlviertel für Erholung in der Natur ist es nicht weit. Hier finden Sie alles, was Sie zum Leben benötigen.



Quelle: Google Maps

LAGEPLAN

ENTFERNUNGEN

Apotheke 1,2km / 16min 

Arzt 1,3km / 15min 

Bahnhof 750m / 10min 

Kindergarten 3,7km / 6min 

Volksschule 3,9km / 7min 

Friseur 3,6km / 6min 

Nahversorger 1,2km / 16min 

Gastronomie 1,2km / 16min 

Einkaufsmöglichkeiten, Shopping Center 1,2km / 16min 

Fitnessstudio 1,1km / 14min 

Motorikpark 1,2km / 14min 



LIEGENSCHAFT



Katastralgemeinde
45322 Kremsdorf

Einlagezahl
431

Grundfläche
2.023m² gesamt

Adresse
Negrellistraße 2, 4052 Ansfelden

Grundstück
1229/5; 1229/6

- Eigentümer:
STAUNE Living GmbH
Raimundstraße 18
4020 Linz
FN 483848t
- 2 Häuser
- 10 Wohnungen

WOHNUNGS- ÜBERSICHT

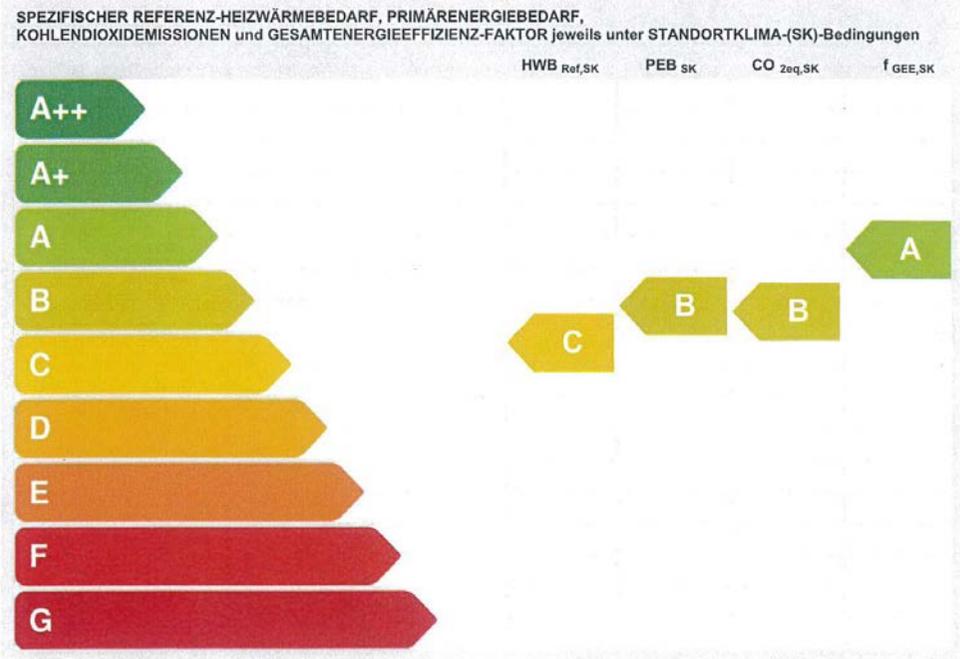
EUR 51.556,36

Jahresnettomiete gesamt

WOHNUNG	STOCK	NETTOMIETE	GRÖSSE	TERRASSE / BALKON	GARTEN	KELLER
TOP 1	EG	EUR 379,09	55,37 m ²	10,21 m ²	Gemeinschaftsgarten	ja
TOP 2	EG	EUR 405,45	57,49 m ²	5,63 m ²	Gemeinschaftsgarten	ja
TOP 3	EG	EUR 472,73	63,73 m ²	5,51 m ²	64,29 m ²	ja
TOP 4	EG	EUR 392,73	51,91 m ²	6,46 m ²	103,01 m ²	ja
TOP 5	EG	EUR 503,64	68,36 m ²	6,46 m ²	128,42 m ²	ja
TOP 6	1.OG	EUR 428,18	55,74 m ²	10,90 m ²	Gemeinschaftsgarten	ja
TOP 7	1.OG	EUR 401,82	57,53 m ²	5,78 m ²	Gemeinschaftsgarten	ja
TOP 8	1.OG	EUR 477,27	63,91 m ²	4,30 m ²	Gemeinschaftsgarten	ja
TOP 9	1.OG	EUR 380,91	51,97 m ²	4,71 m ²	Gemeinschaftsgarten	ja
TOP 10	1.OG	EUR 454,55	68,07 m ²	4,49 m ²	Gemeinschaftsgarten	ja
SUMME		EUR 4.296,36	594,08 m ²			

ENERGIE- AUSWEIS

Ausstellungsdatum: 28.10.2022



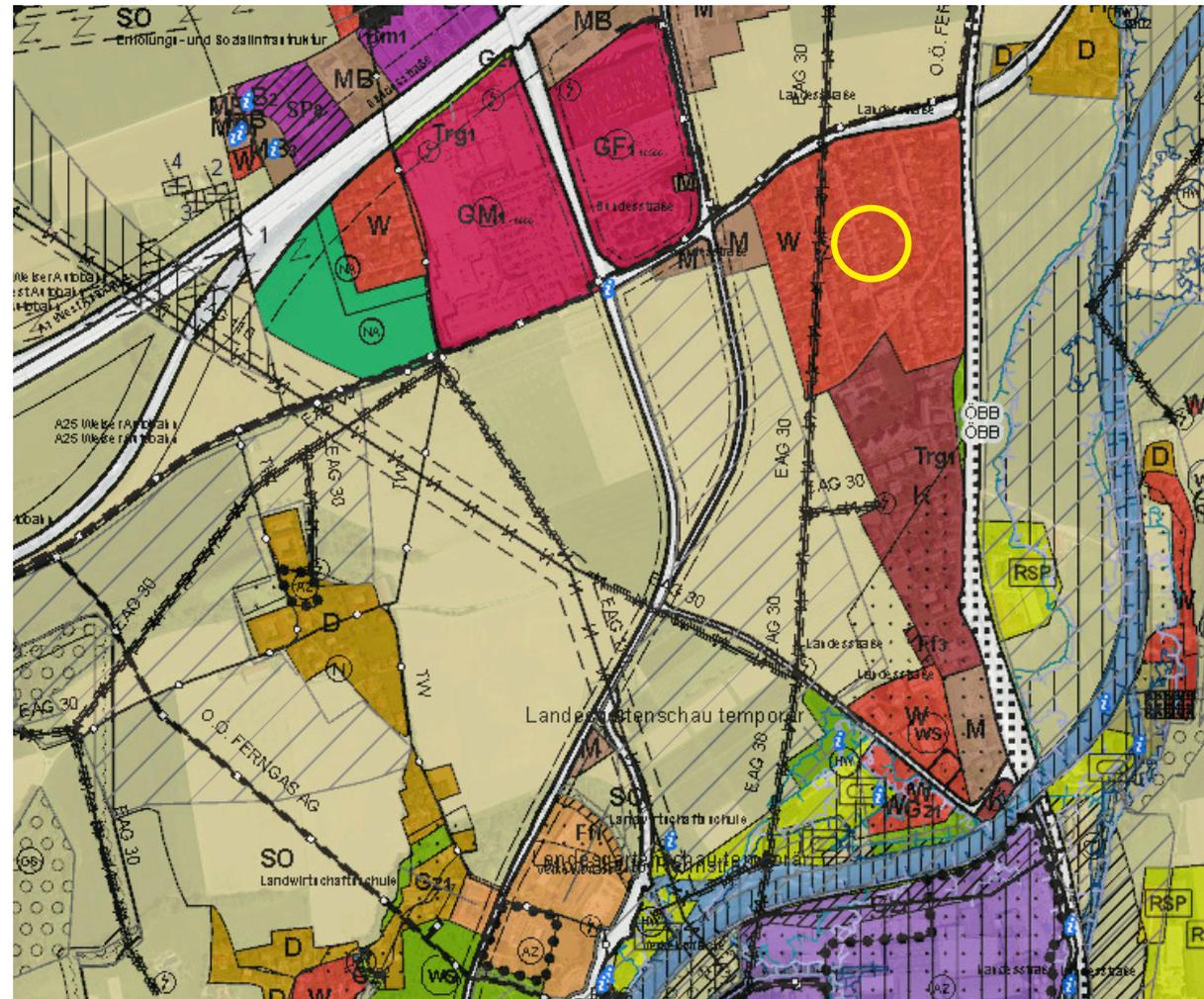
ENERGIEAUSWEIS

HWB_{Ref,SK} 56 Energieklasse: C

f_{GEE,SK} 0,81 Energieklasse: A

FLÄCHEN- WIDMUNGS- PLAN

Stand 2023

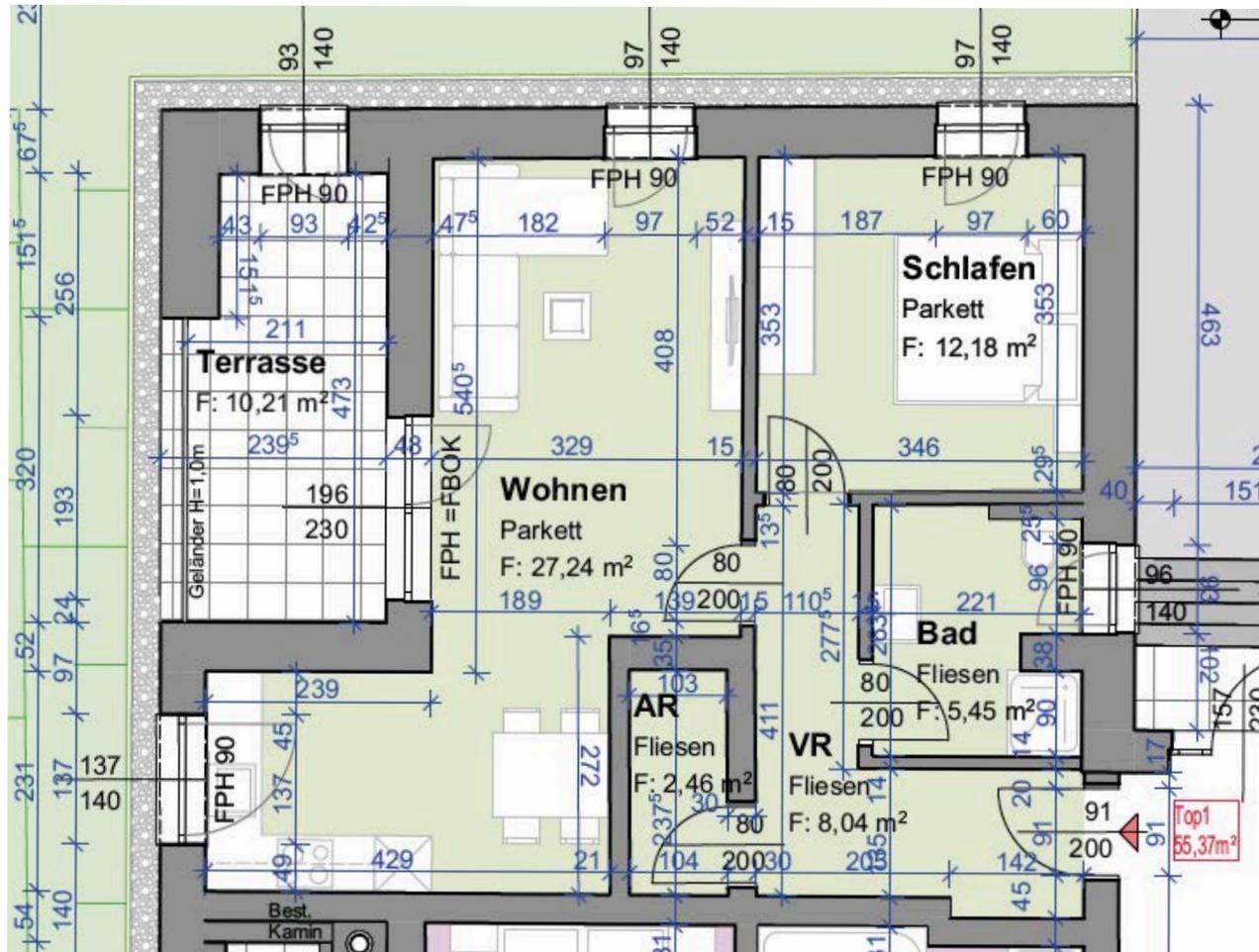


BEBAUUNGSPLAN:

Für die Grundstücke Nr. 1229/5; 1229/6 gibt es keinen Bebauungsplan. Es gilt die Oö. Bauordnung.



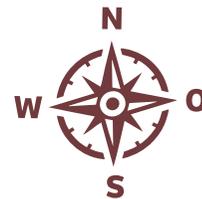
TOP 1



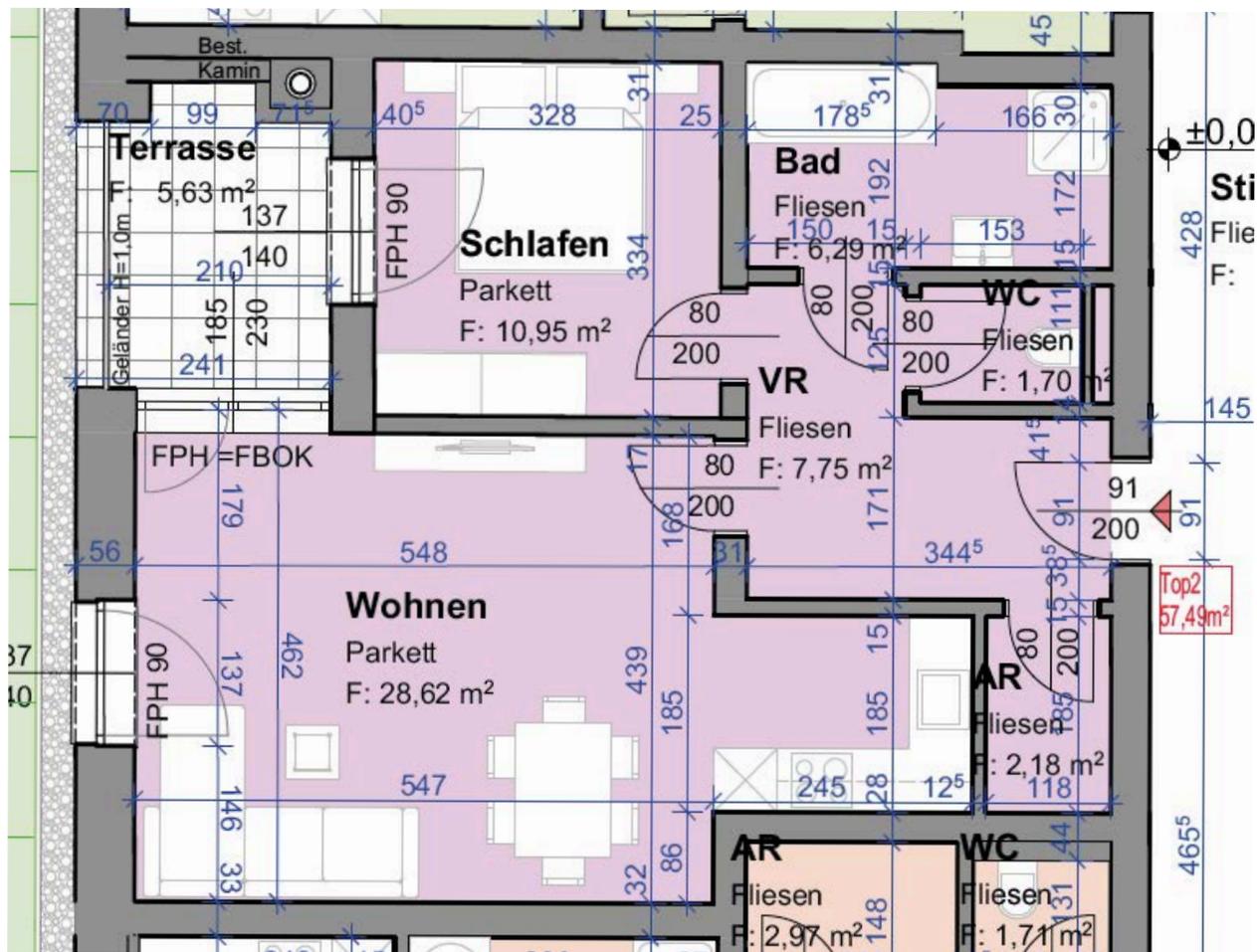
SCHLAFEN	12,18 m ²
WOHNEN	27,24 m ²
BAD	5,45 m ²
AR	2,46 m ²
VR	8,04 m ²

SUMME 55,37 m²

TERRASSE 10,21 m²



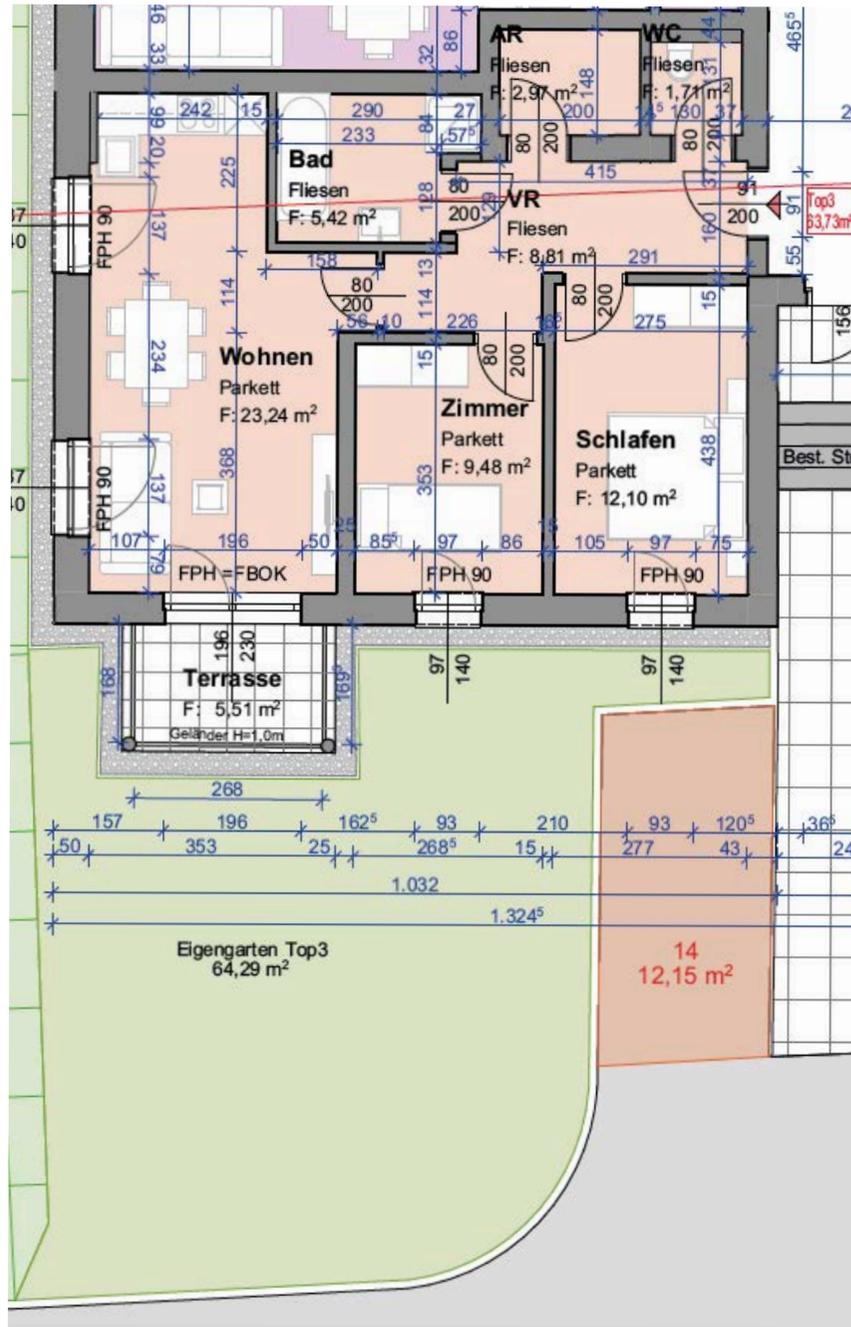
TOP 2



SCHLAFEN	10,95 m ²
WOHNEN	28,62 m ²
BAD	6,29 m ²
WC	1,70 m ²
AR	2,18 m ²
VR	7,75 m ²

SUMME 57,49 m²

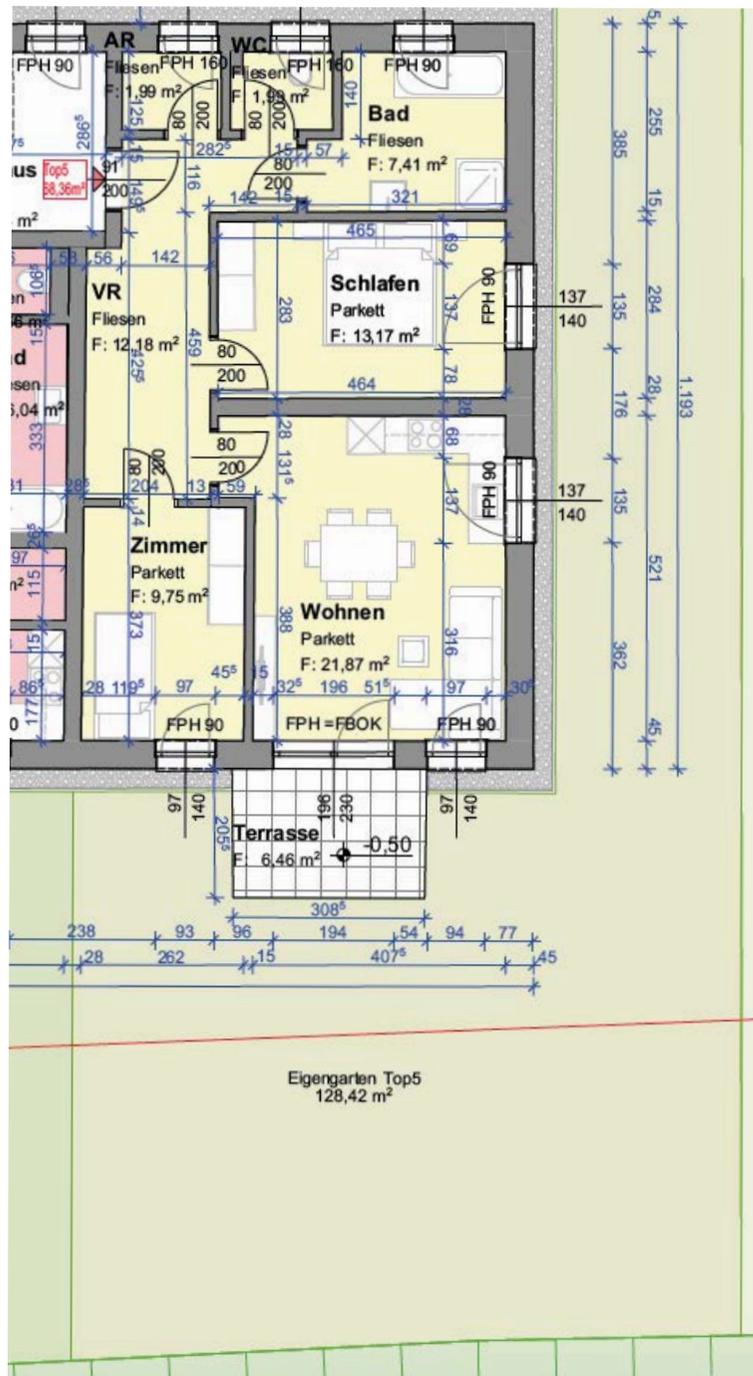
TERRASSE 5,63 m²



SCHLAFEN	12,10m ²
ZIMMER	9,48m ²
WOHNEN	23,24 m ²
BAD	5,42 m ²
WC	1,71 m ²
AR	2,97 m ²
VR	8,81 m ²

SUMME 63,73 m²

TERRASSE	5,51 m ²
EIGENGARTEN	64,29 m ²



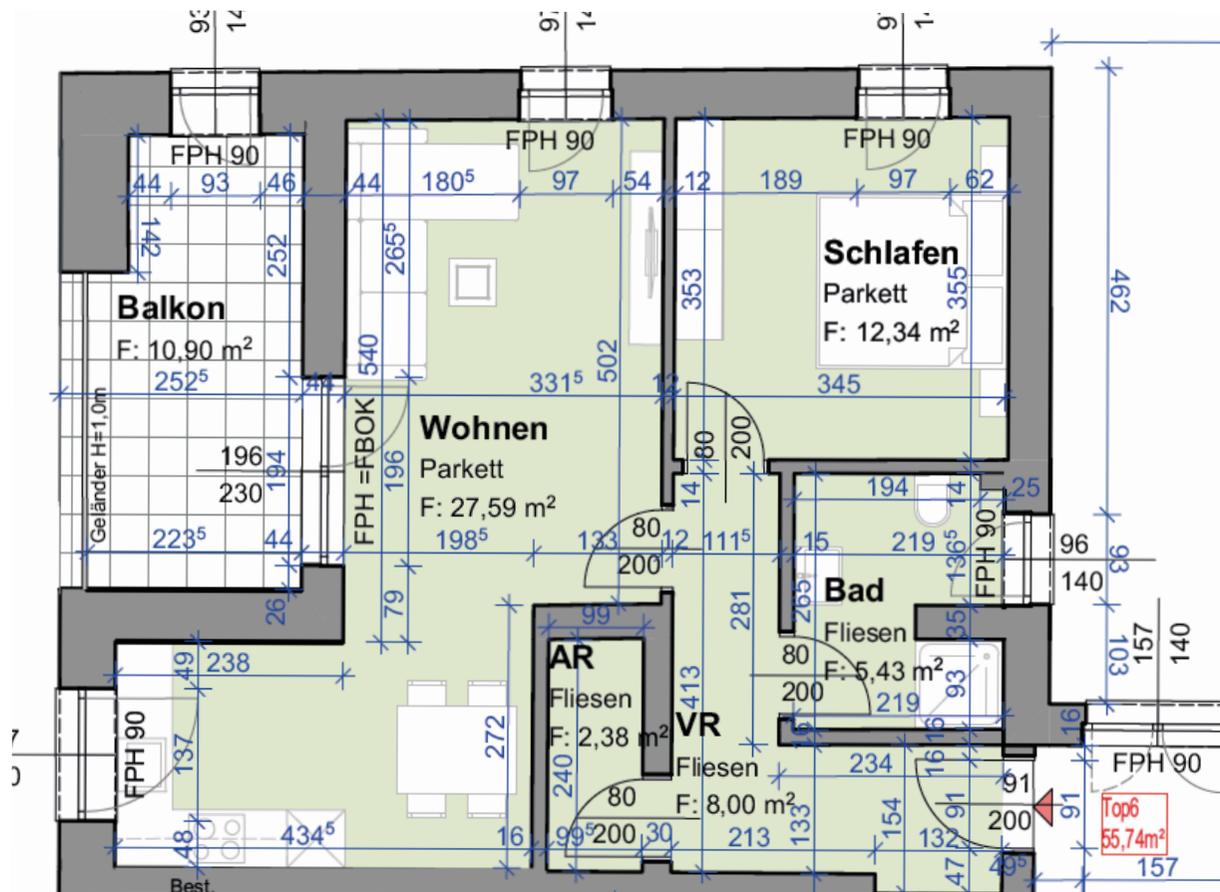
SCHLAFEN	13,17 m ²
WOHNEN	21,87 m ²
ZIMMER	9,75 m ²
BAD	7,41 m ²
WC	1,99 m ²
AR	1,99 m ²
VR	12,18 m ²

SUMME 58,36 m²

TERRASSE	6,46 m ²
EIGENGARTEN	128,42 m ²



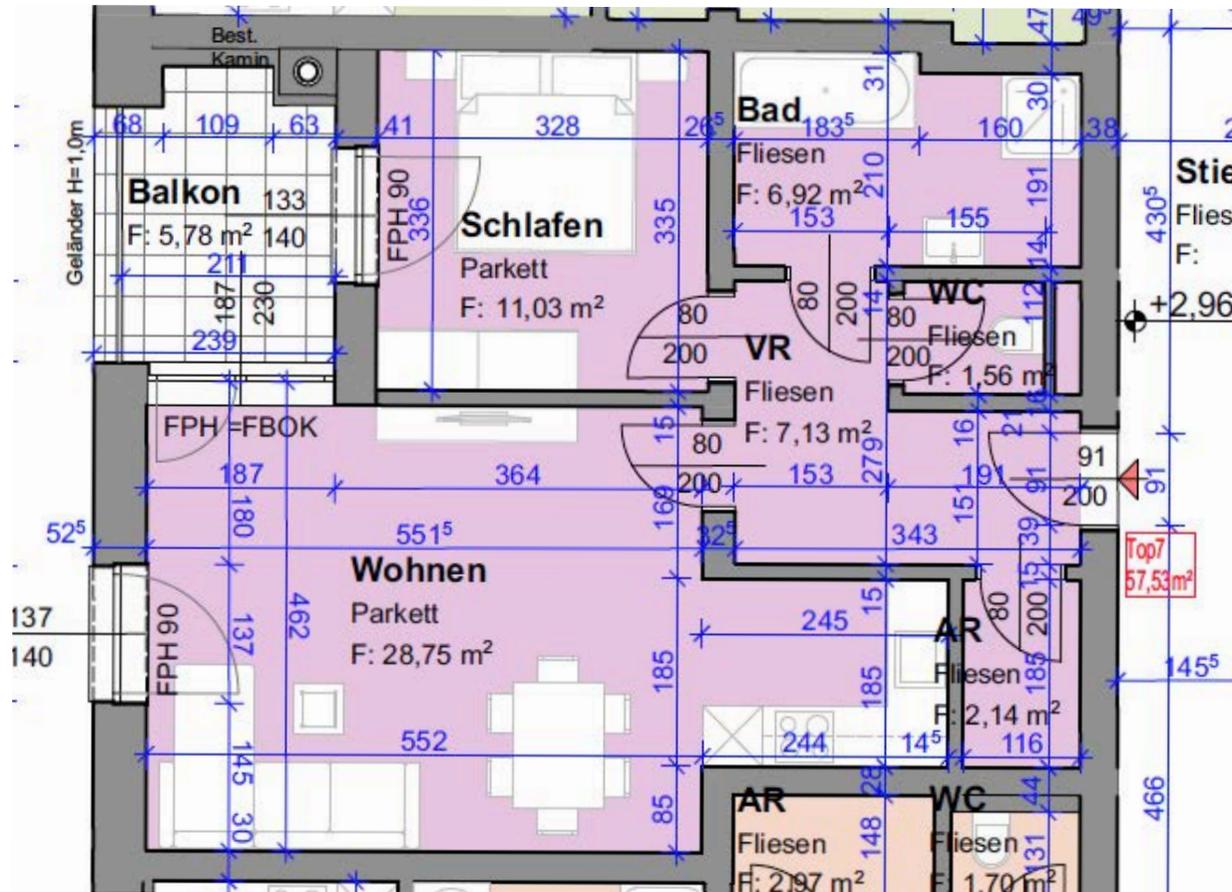
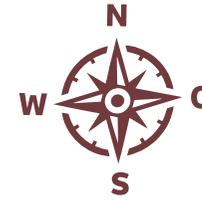
TOP 6



SCHLAFEN	12,34 m ²
WOHNEN	27,59 m ²
BAD	5,43 m ²
AR	2,38 m ²
VR	8,00 m ²

SUMME 55,74 m²

BALKON 10,90 m²

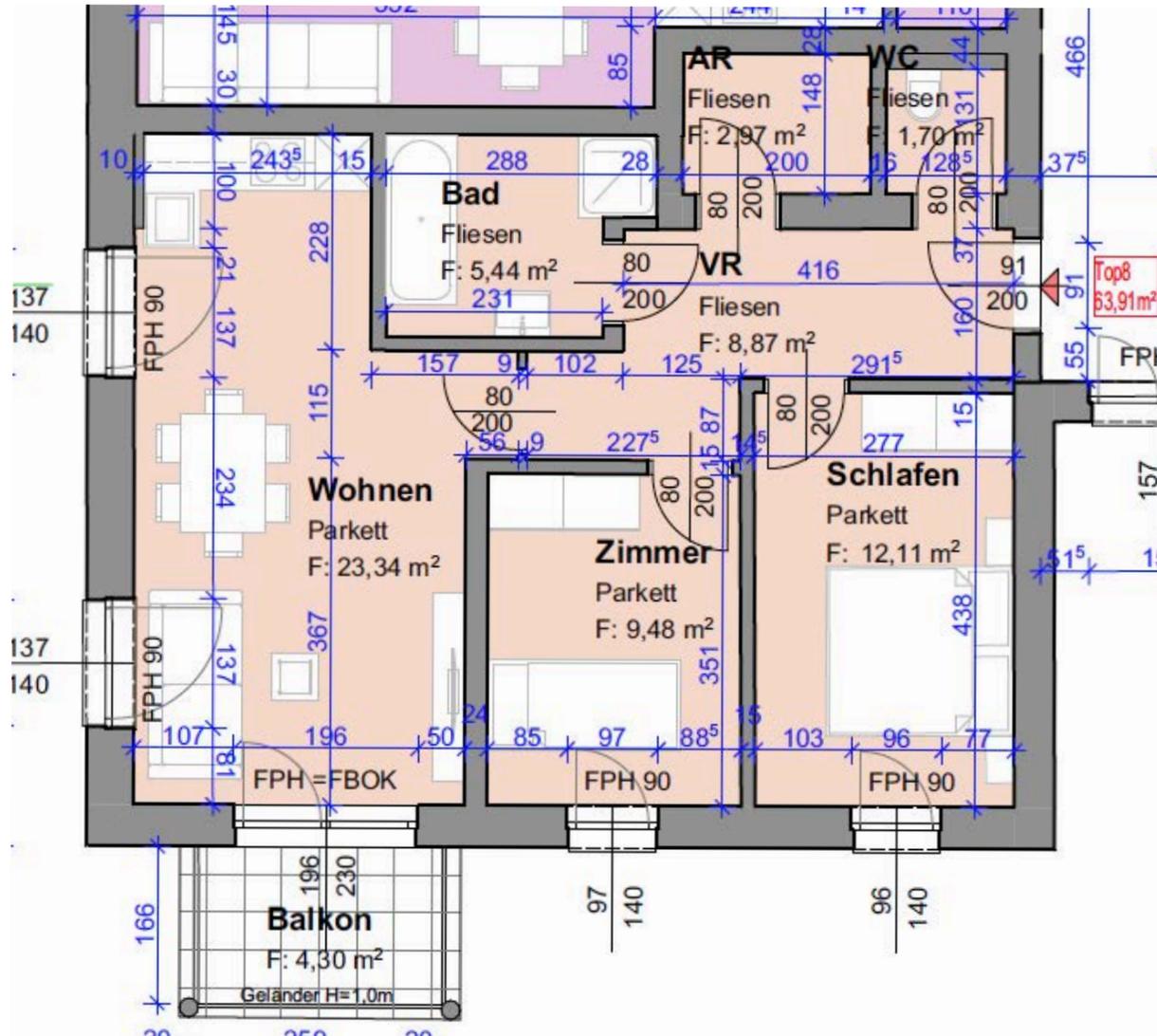


SCHLAFEN	11,03 m ²
WOHNEN	28,75 m ²
BAD	6,92 m ²
WC	1,56 m ²
AR	2,14 m ²
VR	7,13 m ²

SUMME 57,53 m²

BALKON 5,78 m²

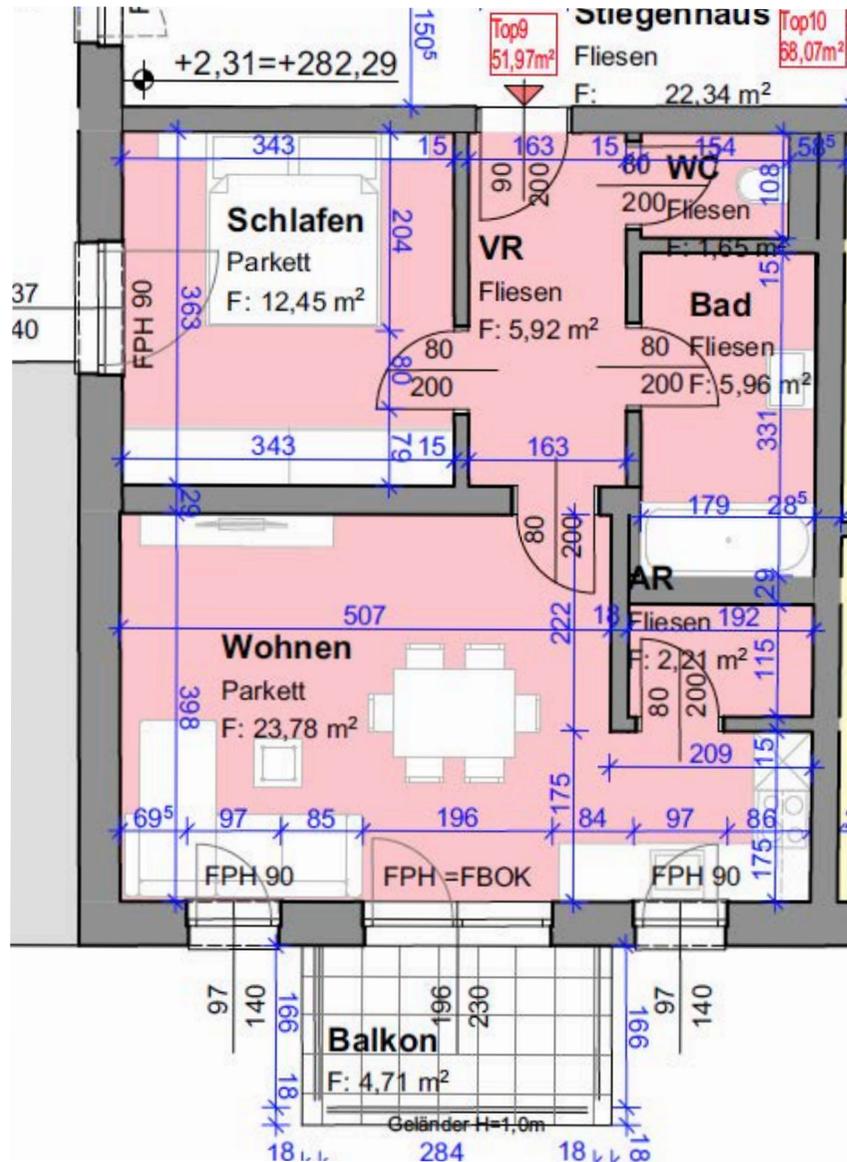
TOP 7



SCHLAFEN	12,11 m ²
WOHNEN	23,34 m ²
ZIMMER	9,48 m ²
BAD	5,44 m ²
WC	1,70 m ²
AR	2,97 m ²
VR	8,87 m ²

SUMME 63,91 m²

BALKON 4,30 m²

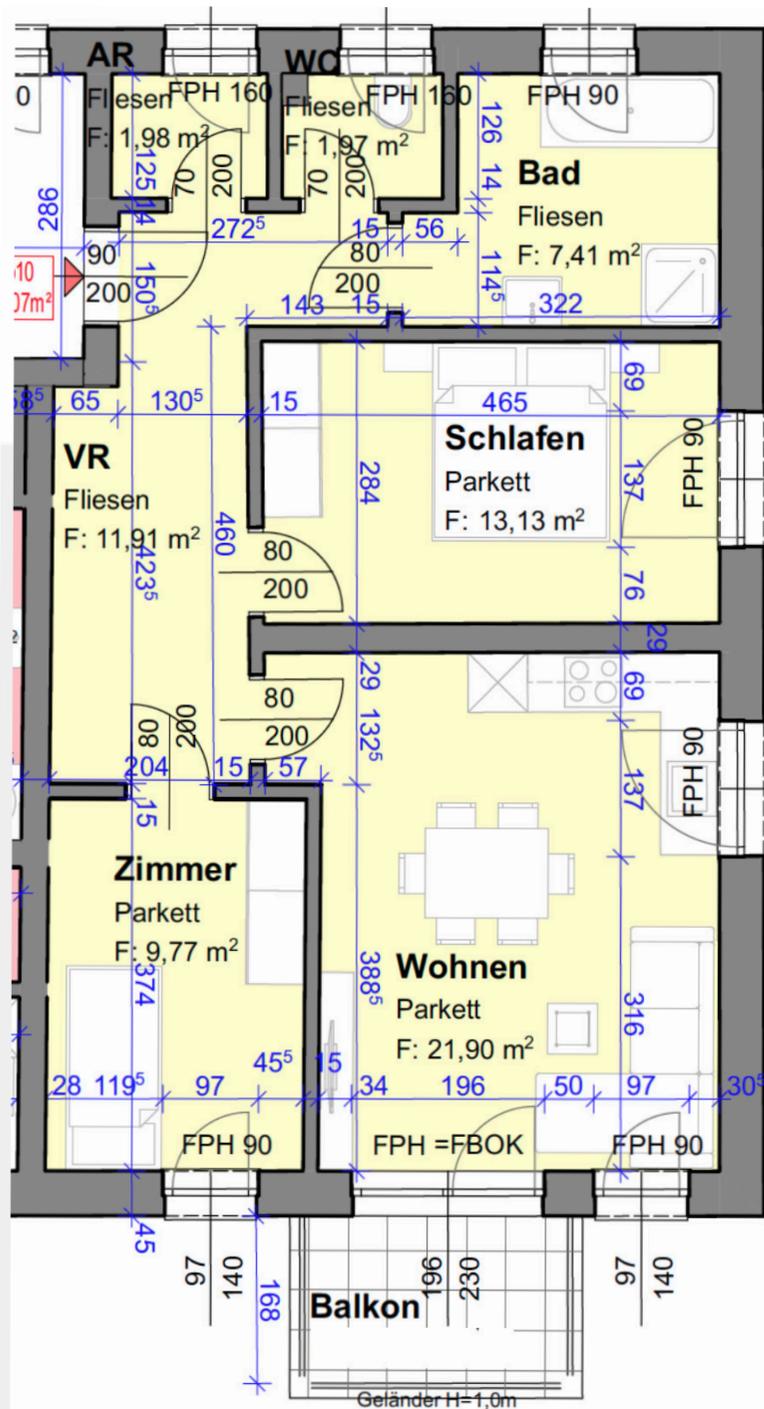


SCHLAFEN	12,45 m ²
WOHNEN	23,78 m ²
BAD	5,96 m ²
WC	1,65 m ²
AR	2,21 m ²
VR	5,92 m ²

SUMME 51,97 m²

BALKON 4,71 m²

TOP 9



SCHLAFEN	13,13 m ²
WOHNEN	21,90 m ²
ZIMMER	9,77 m ²
BAD	7,41 m ²
WC	1,97 m ²
AR	1,98 m ²
VR	11,91 m ²

SUMME 68,07 m²

BALKON 4,49 m²

KONTAKT



immobilien
bär

Christoph Blank
Vermittlung

Linzerstraße 26
A-4701 Bad Schallerbach

Bürozeiten:

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

M +43(0)699 1015 0515 **E** christoph.blank@immobaer.at

www.immobaer.at

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

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Diese Verkaufsunterlage wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben der STAUNE Living GmbH 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. Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. an uns zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.