

## KURZBESCHREIBUNG

### **Wohnhaus in herrlicher Sonnenlage**

3681 Hofamt Priel

---



#### **1. Lage/ Adresse**

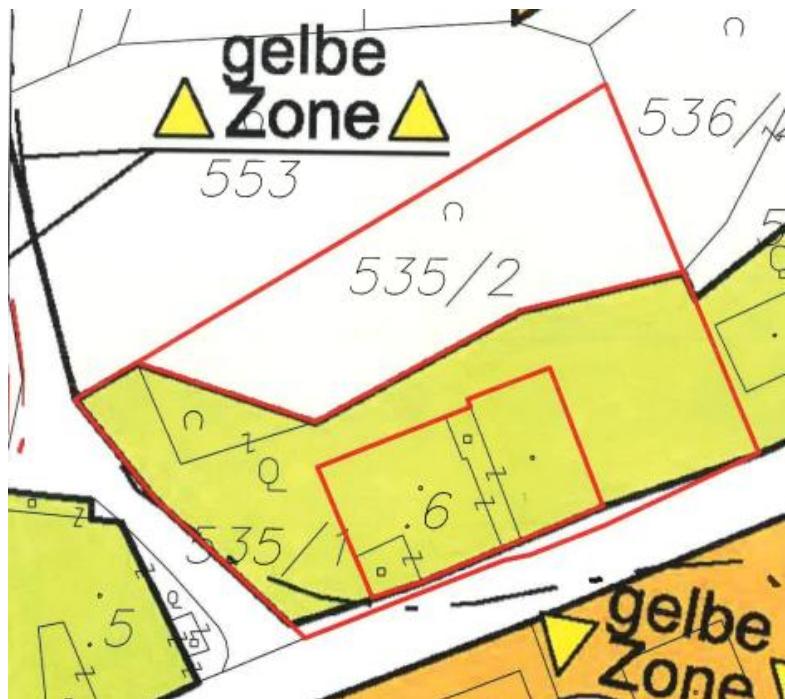
Die Liegenschaft mit der 3681 Hofamt Priel, liegt in einer kleinen Wohnsiedlung hochwassersicher mit herrlichem Ausblick Richtung Donau im Ortsteil Weins.



#### **2. Kurzbeschreibung**

2.1. Die Liegenschaft ist rund 4265 m<sup>2</sup> groß, ist Richtung Süden ausgerichtet und

weist Bauland-Widmung und Grünland Forst auf, wobei die GST .6 und 535/1 mit 1539 m<sup>2</sup> als Bauland und die GST 535/2 und 553 m<sup>2</sup> mit 2726 m<sup>2</sup> als Grünland Forst gewidmet sind. Die Liegenschaft liegt außerhalb der gelben Zone (geringere Gefahr durch Überflutung und Wildbachereignisse). Auf der Liegenschaft befindet sich ein Haus aus 1968 und ein Althaus mit unbekanntem Baujahr.



Die Liegenschaft ist straßenseitig eingefriedet mit einem Holz- und Maschendrahtzaun.

**Wohnen für 2 Generationen, Arbeit und Hobby lassen sich aufgrund der Raumaufteilung ideal verwirklichen.**

2.2. Das Wohnhaus aus 1968 – Nr. 64 - besteht aus einem Erdgeschoß mit rund 71 m<sup>2</sup> und Lager und Einstellfläche mit rund 97 m<sup>2</sup> und einem Obergeschoß mit rund 71 m<sup>2</sup>. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung ist mit Flüssiggas erfolgt – Tank ist derzeit demontiert. Eine Stückgutheizung ist installiert.

HWB 207, fGEE 2,81 – Nr. 64

Das Erdgeschoß gliedert sich neben einem Vorraum in eine große Wohnküche mit rund 50 m<sup>2</sup>, Waschküche mit Dusche und WC.

Es sind unterschiedliche Böden, wie Parkett, Laminat und Fliesen verlegt. Die Wände sind gemalt.



Über eine Holzstiege gelangt man ins Obergeschoß. Es besteht aus Vorraum, 3 Schlafzimmern, Bad und WC. Der Südbalkon hat eine Größe von rund 12 m<sup>2</sup> und kann von den Schlafzimmern erreicht werden.



Es sind unterschiedliche Böden, wie Laminat und Fliesen verlegt. Die Wände sind gemalt. Im Bad ist eine Badewanne eingebaut.

Die Garage ist rund 54 m<sup>2</sup> groß und verfügt über einen Zugang ins Erdgeschoß. Der Technik- und Abstellraum haben gemeinsam rund 43 m<sup>2</sup>.



2.3. Das Althaus – Nr. 62 – mit rund 180 m<sup>2</sup> verbauter Fläche besteht aus einem Erdgeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoß, wobei kein Planmaterial zur Verfügung steht. Die Räumlichkeiten teilen sich im Erdgeschoß in Wohnküche, Wohnzimmer, Schlafzimmer und Waschküche inkl. WC und im Obergeschoß in Gästezimmer und Dachboden auf.



### **3. Kosten**

3.1. Verkaufspreis: € 350.000,00.

3.2. Provision: siehe Nebenkostenübersicht.