



Modernes Wohnen in schönem, gehobenem Einfamilienhaus in ruhiger Lage in Weiler!



6837 Weiler, Gehrenstraße 12b

GSTNr. 1082/1 in EZ 825



Das betreffende Einfamilienhaus ist großzügig angelegt, bringt rund 145m² mit und teilt sich auf 2 Stockwerke auf. Südlich ausgerichtet befindet sich eine Terrasse und der Garten. Einzigartige Möglichkeit auf ein modernes Haus mit doppelter Deckenhöhe im Wohnbereich. Das Haus befindet sich am Ende einer Privatstraße (Sackgasse) und ist somit sehr ruhig gelegen was zusätzliche Wohnqualität bietet.

Kaufpreis
€980.000

DOPPELTE
DECKEN-
HÖHE

BJ 2000

WNFL 145M²
GST 667M²

NEUE
GASHEIZUNG

2 STOCKWERKE
& GARTEN

RUHIGE
LAGE



Ansprechpartnerin:
Mag. Hanna Mähr

Immobilien Büro
4you-immo GmbH

www.4you-immo.at
hanna@4you-immo.at
Tel.: +43 660 97 12 976

4you
immo

OBJEKTDATEN:

- Grundstücksfläche: 667m² (bereits im Grenzkataster eingetragen)
- Nutzfläche: ca. 145,36m² aufgeteilt auf Erdgeschoss und Obergeschoss
- Raumaufteilung:
EG - Garderobe/Gang, Gäste-WC, Abstellraum, Technikraum, offene Küche mit separater Speis, großzügiger Wohn-/Essraum, mit direktem Gartenzugang südseitig
OG - Galerie, 3 (Schlaf-)Zimmer, großes Bad mit Fenster, Doppelwaschbecken, Badewanne und Dusche
- nordseitig befindet sich eine Garage (ca. 26,56m²) und ein Carport-Stellplatz (ca. 20,46m²)
- Baujahr: 2000
- Energieausweis: vorhanden (HWB 62 kWh/m²a C, fGEE 1,02 C)
- Heizung: Gasheizung erneuert 2024, Fußbodenheizung
- Zufahrt westseitig über eine Privatstraße (Sackgasse) - Dienstbarkeit vorhanden, voll erschlossen
- Widmung: BM (Baumischgebiet)
- moderne Ausstattung (Fliesen, Parkett, Spots, doppelte Deckenhöhe, Teil vom Wohnbereich ist nach unten versetzt, große Fensterfronten südseitig, offene Wohn-/Einbauküche inkl. Speis)
- Verfügbarkeit nach Absprache!

LAGE :

Dieses tolle Einfamilienhaus liegt südlich ausgerichtet in der Gehrenstraße in einer Sackgasse mitten im Wohngebiet in Weiler. In einer sehr gefragten, ruhigen und sonnigen Wohngegend. In der näheren Umgebung finden sich zudem diverse Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Kindergarten, die das Leben für Familien sehr bequem machen.

Die Autobahn Auf- und Abfahrt erreichen Sie in wenigen Fahrminuten.

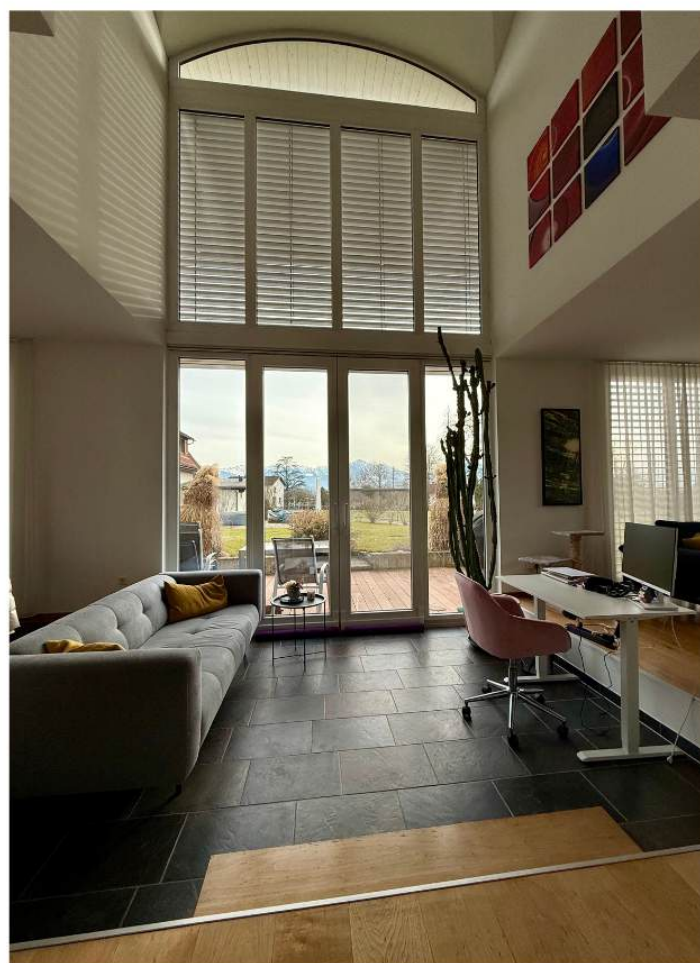
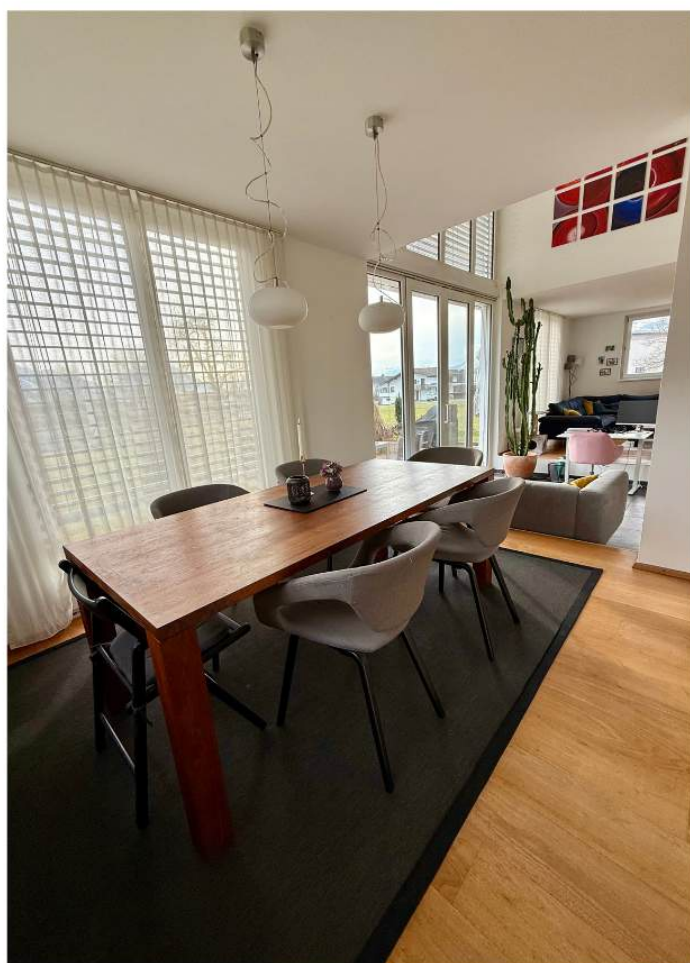
BESCHREIBUNG HAUS:

Das Haus ist perfekt für Familien/Interessenten geeignet, die einen gehobeneren, modernen Wohnstil bevorzugen. Dieses einzigartige Haus bringt im Wohnbereich eine helle und großzügige Raumaufteilung mit und rundet diesen perfekt mit der doppelten Deckenhöhe, dem nach unten versetzten Wohnbereich und der großen Fensterfront ab. Die moderne Ausstattung zieht sich durchs ganze Haus und bringt im OG 3 schöne Zimmer sowie ein großzügiges Badezimmer mit. Die Galerie verschafft einen einmaligen Blick über den Wohnbereich und auf den Garten. Der Sitzbereich außen und der südseitig angelegte Garten laden zum Verweilen im Freien ein.

IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



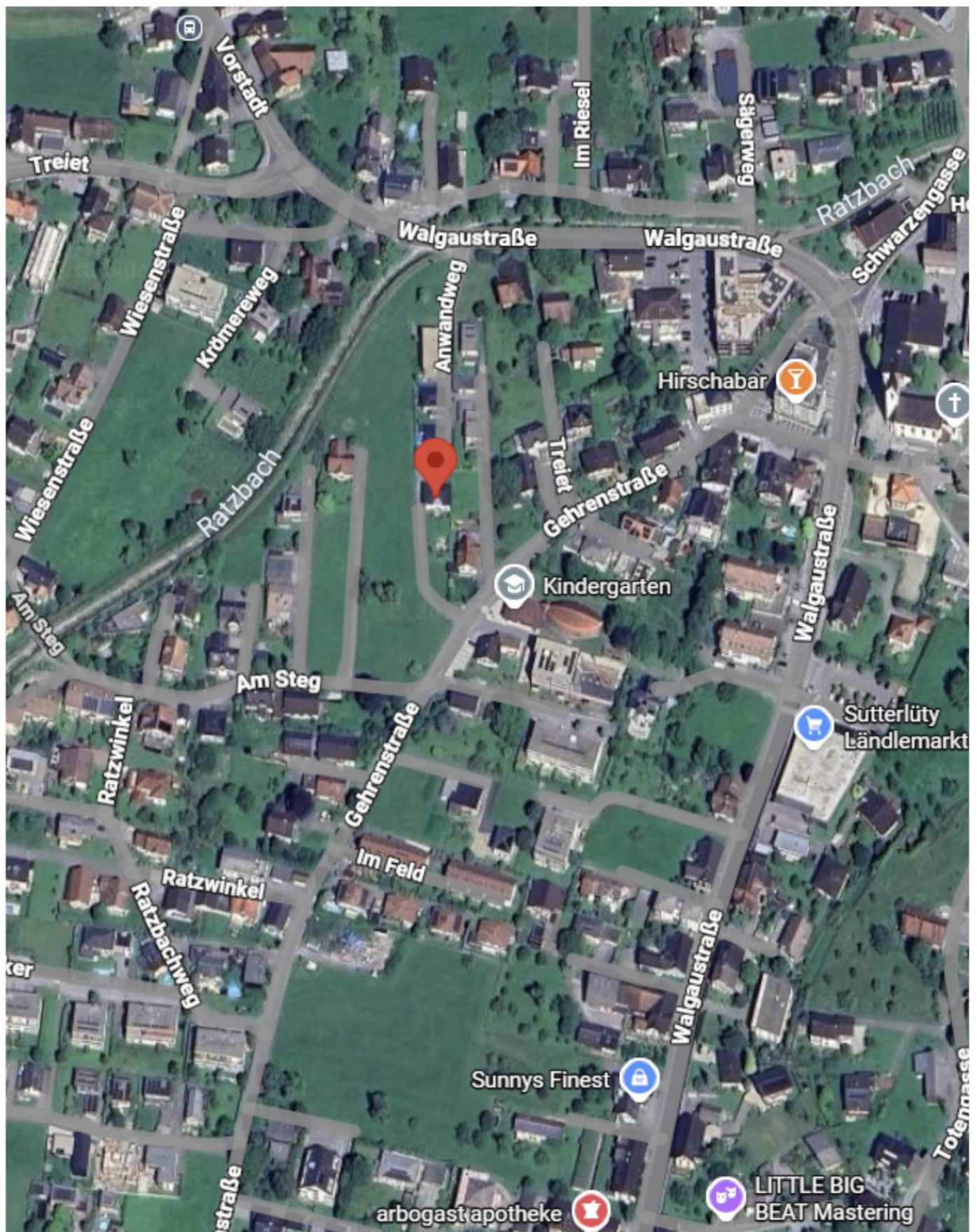
IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



LUFTBILD



Erdgeschoss:



" GEHRENSTRASSE "
WEILER
ERDGESCHOß

Plan Nr.:	00 - 110 B
Planformat:	40,0 / 29,0
Masstab:	1 : 100
Datum:	19.06.2000
Gez.:	N.H.
Revisiert:	-

Bmt. Ing. Nußbaum Heinrich
Planungsbüro Nußbaum

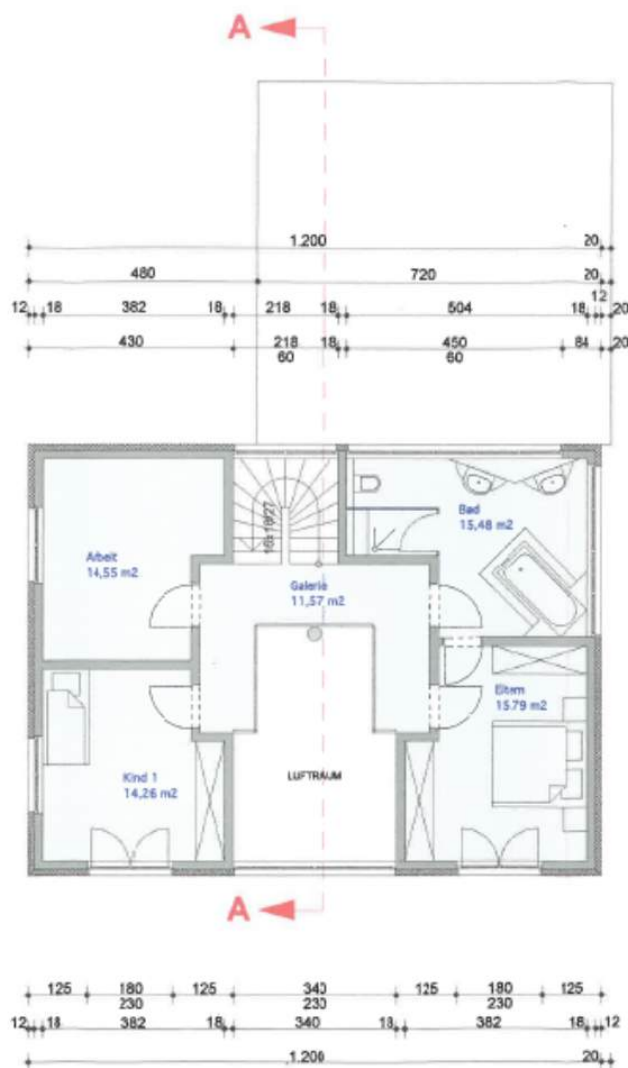
Size 11

Telefon : 05523 / 57545

E-Mail : nurbaeni@netvision.net.il

GRUNDRISS

Obergeschoss:



WNFL OG = 71,65 m²
WNFL Gesamt = 145,36 m²



Bmt. Ing. Nußbaum Heinrich
Planungsbüro Nußbaum

"GEHRENSTRASSE"
WEILER

OBERGESCHOß

Blatt 11

Telefon: 05523 / 57545
Telefax: 05523 / 57545-14

Plan Nr.: 90 - 111 B

Planformat: 40,0 / 29,0

Masstab: 1 : 100

Datum: 19.05.2000

Gez.: N.H.

Revidiert:

E-Mail: nußbaum@heinhart-nußbaum.at
http://www.heinhart-nußbaum.at



KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

Kaufpreis: € 980.000,-

Betriebskosten derzeit ca. **€ 480,-** (je nach Verbrauch)

Nebenkosten

Grundbuchseintragung 1,1%

Grunderwerbsteuer 3,5%

Maklerhonorar 3% zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtung 1% zzgl. 20% USt.

Es wird darauf hingewiesen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und bei erfolgreichem Verkauf eine Provision von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis fällig wird. Der Kaufvertrag wird von der Mähr Rechtsanwalt GmbH erstellt – die Vertragserrichtungskosten liegen bei 1% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis. Das Exposé wurde nach bestem Wissen zusammengestellt und dient lediglich als Vorinformation. Als Rechtsgrundlage gilt der abgeschlossene Kaufvertrag.



Konnten wir Ihr Interesse wecken?

Immobilien Büro
4you-immo GmbH

Ansprechpartnerin:
Mag. Hanna Mähr

4you
immo

www.4you-immo.at
hanna@4you-immo.at
Tel.: +43 660 97 12 976