



Einfamilien-Wohnhaus

Gaißau, Fingstraße 16b



Es handelt sich um eine neuwertige Doppelhaushälfte in ruhiger, und angenehmer Wohnlage.

Das Wohnhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss, Wintergarten und angebautem Carport wurde auf einem Grundstück im Gesamtausmaß von 250 m² errichtet.

Beschreibung:

Das Wohnhaus wurde in den Jahren 2013-2014 gebaut (Baupolizeiliche Bewilligung vom 14.01.2011, lt. Auftraggeber erfolgte der Bezug des Wohnhauses im Jahr 2014).

Das Wohnhaus befindet sich in einem überaus gepflegten und absolut neuwertigen Zustand.

Die Ausführung und Ausstattung des Gebäudes erfolgte mit sehr hochwertigen Materialien und Möbeln.
Ebenso ist eine sehr hochwertige Einbauküche, ausgestattet mit einer Natursteinplatte vorhanden.

Direkt angrenzend an das Wohnzimmer wurde ein aufwendiger Wintergarten mit Beschattung angebaut. Nebenan zusätzlich ein Abstellraum erstellt.
Ein separater geschlossener und überdachter Fahrrad- bzw. Abstellraum wurde neben dem Carport direkt an das Gebäude angebaut.

Das Gebäude wird über eine Gas-Zentralheizung mit Solaranlage geheizt.

Im Technikraum des Wohnhauses befindet sich neben den Heizungsinstallationen auch die Installation der eingebauten Raumentlüftung (Frischluf- EG).
Die Außentreppe im Eingangsbereich ist mit Naturstein ausgelegt.

Raumverzeichnis Wohnhaus

Einteilung des Gebäudes:

Grundlage sind die zur Verfügung gestellten Einreichpläne vom 20.12.2010. Eine Überprüfung der Größen wurde nicht vorgenommen. Diese sind daher nur Richtungsweisend.
Die Baubeschreibung basiert auf Grund der vorliegenden Unterlagen.

Wohnhaus:

Im **Erdgeschoss** befinden sich folgende Räume:

Diele	8,29 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	42,67 m ²
Technikraum	4,18m ²
WC	2,11 m ²
Wintergarten	21,24 m ²
Abstellraum Außen	<u>3,19 m²</u>
	<u>81,68 m²</u>

Im **Dachgeschoss** befinden sich folgende Räume:

Gang	4,17 m ²
Eltern	17,57 m ²
Kind 1	12,29 m ²
Kind 2	17,57 m ²
Bad/WC	<u>10,36 m²</u>
	<u>61,96 m²</u>

Zus.: 143,64 m²

Carport:

Das Carport und ein Fahrradabstellplatz wurden direkt ans Haus angebaut. Dachraum nicht ausgebaut.

Kurze Baubeschreibung

Grundlage sind die zur Verfügung gestellten Einreichpläne vom 20.12.2010. Eine Überprüfung der Größen wurde nicht vorgenommen. Diese sind daher nur Richtungsweisend. Die Baubeschreibung basiert auf Grund der vorliegenden Unterlagen.

WOHNHAUS:

Fundament:	Stahlbetonfundamentplatte
Tragende Konstruktion:	Wände und Decken
Außenwände EG:	Ziegelmauerwerk mit Wärmedämmung
Außenwände DG:	Ziegelmauerwerk mit Wärmedämmung
Innenwände EG:	Ziegelmauerwerk
Innenwände DG:	Ziegelmauerwerk
Decke über EG:	Stahlbetondecke
Decke über OG:	Stahlbetondecke
Dach und Dachstuhl:	Holzkonstruktion, Walmdach, Unterdach

Dachhaut:	Dachziegel
Blecharbeiten:	Kupfer
Oberböden KG:	Fliesen, Naturboden
Unterböden EG:	Isolierung, Estrich
Oberböden EG:	Fliesen, Parkett
Stiege EG / OG:	Stahlbeton mit Fliesenbelag Treppenlift (menschengerecht)
Unterböden OG:	Isolierung, Estrich
Oberböden OG:	Fliesen, Parkett
Wandoberflächen EG:	Abrieb gestrichen
Wandoberflächen OG:	Abrieb gestrichen, Fliesen
Deckenoberflächen EG:	Abrieb gestrichen
Deckenoberflächen OG:	Abrieb gestrichen, Gipskarton, gespachtelt und gestrichen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Beschattung:	Rollläden, z.T. Jalousien – elektrisch betrieben
Türen:	Holztüren
Elektroanlage:	Dem damaligen Stand der Technik entsprechend.
Heizung:	Zentralheizung
Brennstoff:	Gas
Warmwasseraufbereitung:	Boiler
Wasserversorgung:	Gemeinde
SW-Kanal:	Gemeinde
Solaranlage:	vorhanden

Kurze Baubeschreibung

Carport und Fahrrad- bzw. Abstellraum:

Fundament:	Betonfundamente, Schüttung
Wände:	Holzkonstruktion
Überdachung:	Holzkonstruktion mit Folieneindeckung
Blecharbeiten:	Uginox

Grundstück:

GST-NR 232/3, Fingstraße 16b, Grundbuch Gaißau im Gesamtausmaß von 250,00 m² (Ausmaß in der Natur nicht überprüft).

Es handelt sich um eine angenehme und ruhige Wohnlage, im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Gaißau ist die Parzelle als Bau-Wohngebiet ausgewiesen.

Die Zufahrt erfolgt über die Fingstraße³ und in Folge über eine Privatstraße "Fingstraße". Der jeweilige Eigentümer des Gst.Nr. 232/3 ist mit einem 1/8 realrechtlich an der Wegeparzelle Gst.Nr. 232/11 in EZI. 1024 verbunden.

Kaufpreis:

Der Kaufpreis setzt sich zusammen aus dem Grundstücksanteil, sowie dem Sachwert für das bestehende Gebäude inclusive Einbauten. Der Kaufpreis für die Liegenschaft Fingstraße 16b, Gaißau, beträgt:

€ 460.000,--

Nebenkosten:

- 3,5 % Grunderwerbssteuer
- 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr
- 3,0 % Betreuung und Abwicklung
durch Immobilienbüro (+ 20 % MwSt.)
- Vertragserrichtungskosten lt. Angebot

Vergebührung ca. € 200,--

Belastungen:

Im Grundbuch sind ein Wohnungsgebrauchsrecht sowie ein Belastungs- und Veräußerungsverbot eingetragen. Diese werden im Zuge der Abwicklung gelöscht und das Grundbuch lastenfrem gestellt.

Übernahme:

Die Übergabe der Liegenschaft ist jederzeit möglich.

Anmerkung:

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum sowie Zwischenverkauf bleiben ausdrücklich vorbehalten.





