

## Liebevoll gepflegtes Einfamilienwohnhaus Bündtenstraße 65a, Höchst



Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein liebevoll gepflegtes Einfamilienhaus, welches sich in schöner und äußerst ruhiger Wohnlage von Höchst befindet.



## Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in einer sehr ruhigen und schönen Randlage von Höchst, in der Nähe des Rieds.

Die umliegende Bebauung besteht aus Einfamilien-Wohnhäusern, sowie aus kleineren Wohnanlagen.

Ein Supermarkt, sowie die Volksschule, der Kindergarten und eine Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sind innerhalb von etwa 15 Gehminuten erreichbar.

## Beschreibung:

Das Einfamilienhaus wurde auf einem Grundstück im Ausmaß von ca. 982 m<sup>2</sup> errichtet. Das Objekt erstreckt sich über ein Keller-, Erd-, sowie Obergeschoss mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 124 m<sup>2</sup> und wurde in eine liebevoll gepflegte Gartenanlage eingebettet, die das Highlight dieser Liegenschaft bildet. Nach uns vorliegenden Unterlagen ist das Einfamilienhaus ca. 45 Jahre alt. Dementsprechend sind verschiedene Adaptierungsarbeiten erforderlich. Die Haustechnik, sowie die Baustoffe entsprechen dem damaligen Stand der Technik.

Durch den Windfang gelangt man in den großzügigen Flurbereich. Das Erdgeschoss überzeugt durch ein äußerst geräumiges Wohnzimmer, das Zugang zur nach Süden ausgerichteten Terrasse bietet, auf der gesellige Stunden verbracht werden können.

Die neuwertige und moderne Küche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und bietet zudem Platz für eine gemütliche Sitzecke. Das Erdgeschoss verfügt außerdem über ein Gäste-WC, sowie ein separates Badezimmer, welches mit einer Badewanne und einem Waschbecken ausgestattet ist. Das WC, sowie das Bad verfügen über Fenster, die für eine natürliche Belüftung sorgen und gleichzeitig Tageslicht hereinlassen. Ein Schlafzimmer im Erdgeschoss rundet dieses ab.

Über die Treppe gelangt man, am großzügigen Gästezimmer im Halbgeschoss vorbei, in das Obergeschoss. In diesem Geschoss befindet sich ein WC, sowie zwei geräumige Kinderzimmer, die jeweils einen Zugang zum gemeinsamen Balkon bieten.

Die Garage ist sowohl durch das Tor von außen, sowie über eine innenliegende Treppe durch das Haus erreichbar. Im Kellergeschoss, welcher von der Garage aus, sowie durch eine Außentreppe erreichbar ist, befindet sich der Technikraum, sowie zwei weitere Kellerräume.



## Raumverzeichnis:

*Die Angaben über die Raummaße und Flächen sind den Planunterlagen entnommen und müssen nicht der tatsächlichen Wohnfläche entsprechen. Diese Angaben sind nur richtungsweisend.*

### **Kellergeschoss:**

Vorraum  
Heizraum  
Zwei Kellerräume  
Waschküche  
Stiegenaufgang  
Lager (ehem. Garage)

### **Erdgeschoss:**

Vorraum  
WC  
Bad  
Küche/Essen  
Wohnzimmer  
Zimmer  
Stiegenaufgang  
Raum über Garage  
Dachraum über Garage

### **Obergeschoss:**

Vorraum/Gang  
WC  
Zwei Zimmer  
Dachraum Süd nicht ausgebaut

**Wohnnutzfläche ca. 124,31 m<sup>2</sup>**



## Kaufpreis :

Der Kaufpreis für die Liegenschaft  
Bündtenstraße 65a in Höchst beträgt:

**€ 924.800,00**

## Nebenkosten:

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

## Belastungen:

Im Grundbuch sind verschiedene Belastungen eingetragen.  
Im Zuge des Verkaufes der Liegenschaft wird das Grundbuch lastenfrei gestellt.

## Übernahme:

Der exakte Termin der Übergabe wird im Zuge der Abwicklung besprochen.

## Anmerkung:

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

Höchst, im November 2023



**Gassner Immobilien**  
Kirchplatz 11, 6973 Höchst, Österreich



## Grundriss Kellergeschoss:



Der Grundriss ist nicht maßstäblich.  
Die Ausstattung der Wohnung ist exemplarisch und dient nur zur Veranschaulichung. Druck- und Schreibfehler sind vorbehalten.



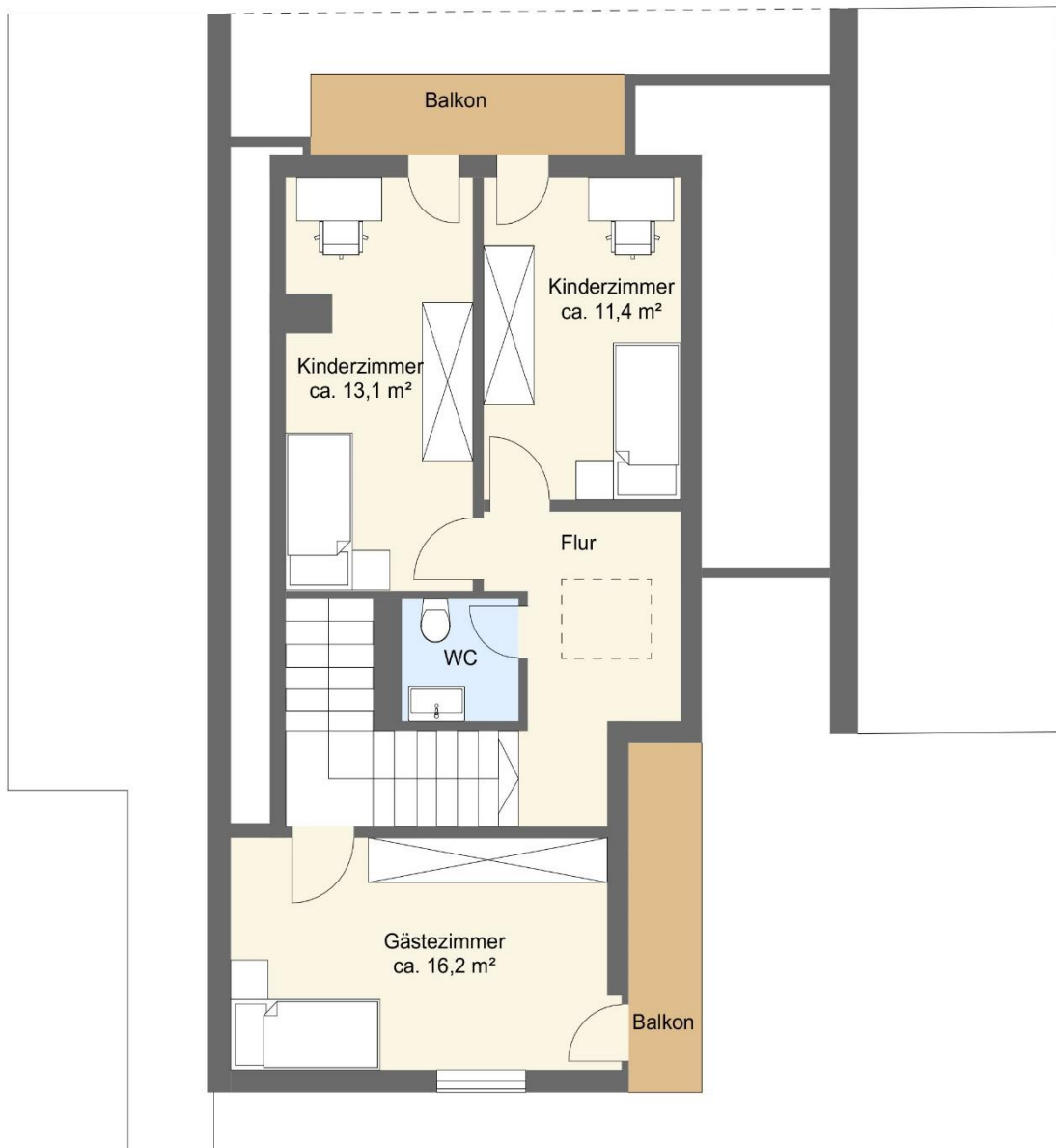
## Grundriss Erdgeschoss:



Der Grundriss ist nicht maßstäblich.  
Die Ausstattung der Wohnung ist exemplarisch und dient nur zur Veranschaulichung. Druck- und Schreibfehler sind vorbehalten.



## Grundriss Obergeschoss:



Der Grundriss ist nicht maßstäblich.  
Die Ausstattung der Wohnung ist exemplarisch und dient nur zur Veranschaulichung. Druck- und Schreibfehler sind vorbehalten.





Eindrücke:





