



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

## **Gemütliche Doppelhaushälfte in schöner Wohnlage**

Wiesenstraße 7, Höchst



Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger, zentrumsnaher Wohnlage. Es handelt sich dabei um eine schöne Doppelhaushälfte in sehr gutem Zustand.

## Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen und schönen Wohnlage von Höchst. Die umliegende Bebauung besteht aus Einfamilienwohnhäusern und Wohnanlagen.

Innerhalb von ca. 10 Gehminuten sind der Kindergarten, sowie die Volksschule erreichbar. Das nächste Lebensmittelgeschäft ist innerhalb von etwa drei Minuten mit dem Rad zu erreichen.

## Beschreibung:

Das Objekt befindet sich auf einem Grundstück mit einem Ausmaß von etwa 321 m<sup>2</sup>, eingebettet in eine liebevoll gepflegte Gartenanlage. Die Doppelhaushälfte wurde nach uns vorliegenden Unterlagen im Jahr 2005 erbaut und erstreckt sich über ein Keller-, Erd-, sowie ein Obergeschoss. Vervollständigt wird das Objekt durch einen Carport, mit einem kleinen Geräteschopf, einer vollständig überdachten Terrasse, sowie der bereits erwähnten Gartenanlage.

Das Erdgeschoss verfügt über einen großzügigen Eingangsbereich, ein Gäste-WC mit Tageslicht, eine moderne und schlicht gehaltene Küche und ein geräumiges Wohn-Esszimmer. Der Wohnbereich ist lichtdurchflutet und bietet Platz für eine gemütliche Couch, sowie einen großzügigen Esstisch. Von hier aus gelangt man in den liebevoll angelegten Garten, sowie auf die einladende und vollständig überdachte Terrasse, die ideale Orte zum Entspannen im Freien sind.

Helle Fliesen im Eingangsbereich, der Küche und dem WC in Kombination mit Holztüren verleihen den Räumen eine angenehme und warme Atmosphäre.

Eine Holzterrasse führt in das Obergeschoss. Neben drei Schlafzimmern überzeugt dieses Geschoss mit einem Galeriebereich. Dieser Bereich bietet Raum für eine Arbeitsnische oder eine gemütliche Lesecke. Details, wie die abgehängte Decke mit integrierten Spots, sowie die einzelnen Holzelemente verleihen diesem Bereich eine behagliche Wärme. Das geräumige und helle Badezimmer, welches sich auch im Obergeschoss befindet, überzeugt mit einer großzügigen Dusche und einer einladenden Eckbadewanne.

Im Kellergeschoss befindet sich neben einer Waschküche, sowie dem Technikraum und einem Lagerkeller, ein großzügiger Hobbyraum. Dieser Raum ist mit einer Bodenheizung ausgestattet und kann vielseitig verwendet werden.

## 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:**

Heizraum  
Waschküche  
Lagerkeller  
Kellerraum  
Stiegenhausbereich

### **Erdgeschoss:**

Eingang/Stiegenhausbereich  
WC  
Küche  
Wohn-/Esszimmer

### **Obergeschoss:**

3 Schlafzimmer  
Bad  
Stiegenhausbereich

**Wohnnutzfläche ca. 115,14 m<sup>2</sup>**

### **Zubehör:**

Carport mit Lagerschopf  
Überdachte Terrasse

## Kaufpreis :

Der Kaufpreis für die Liegenschaft  
Wiesenstraße 7 in Höchst beträgt  
lt. vorliegendem Bewertungsgutachten:

**€ 695.800,00**

## 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 keine Belastungen eingetragen.

## Übernahme:

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

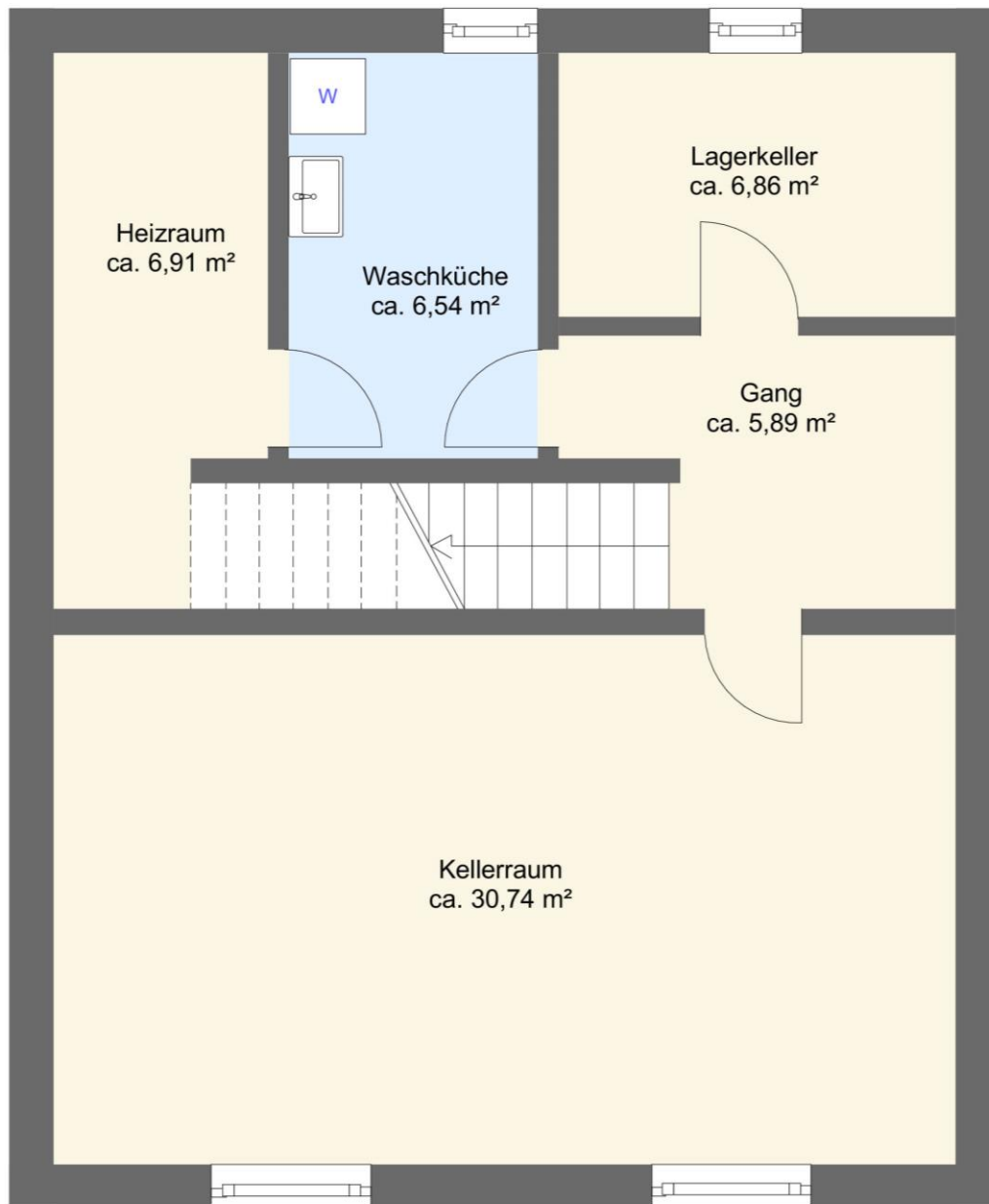
## Anmerkung:

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

Höchst, im Dezember 2023

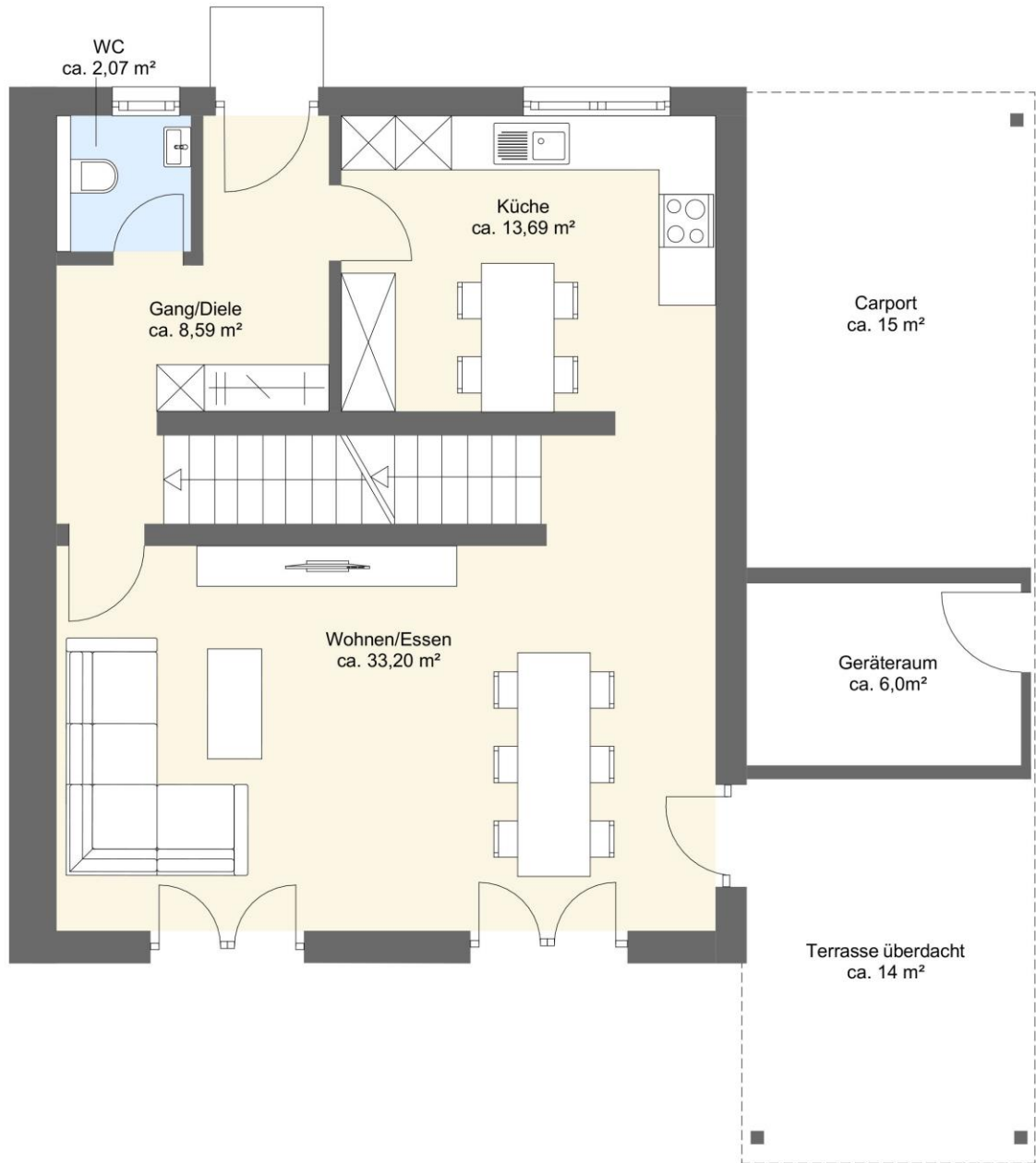


## Grundriss Kellergeschoss:



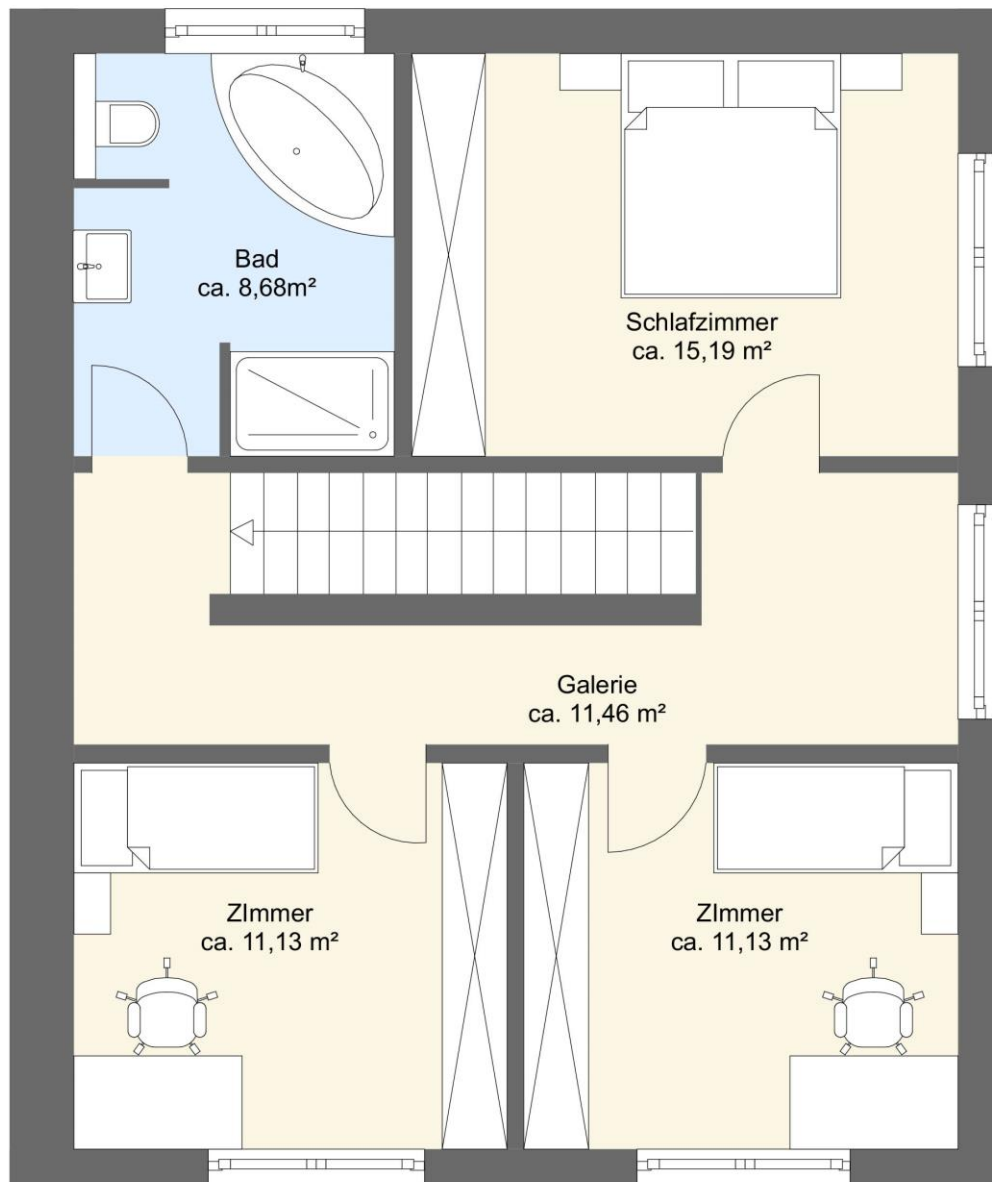
Der Grundriss ist nicht maßstäblich.  
Die Ausstattung der Wohnung ist exemplarisch und dient nur zur Veranschaulichung. Druck- und Schreibfehler sind vorbehalten.

## 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.



Bilder:









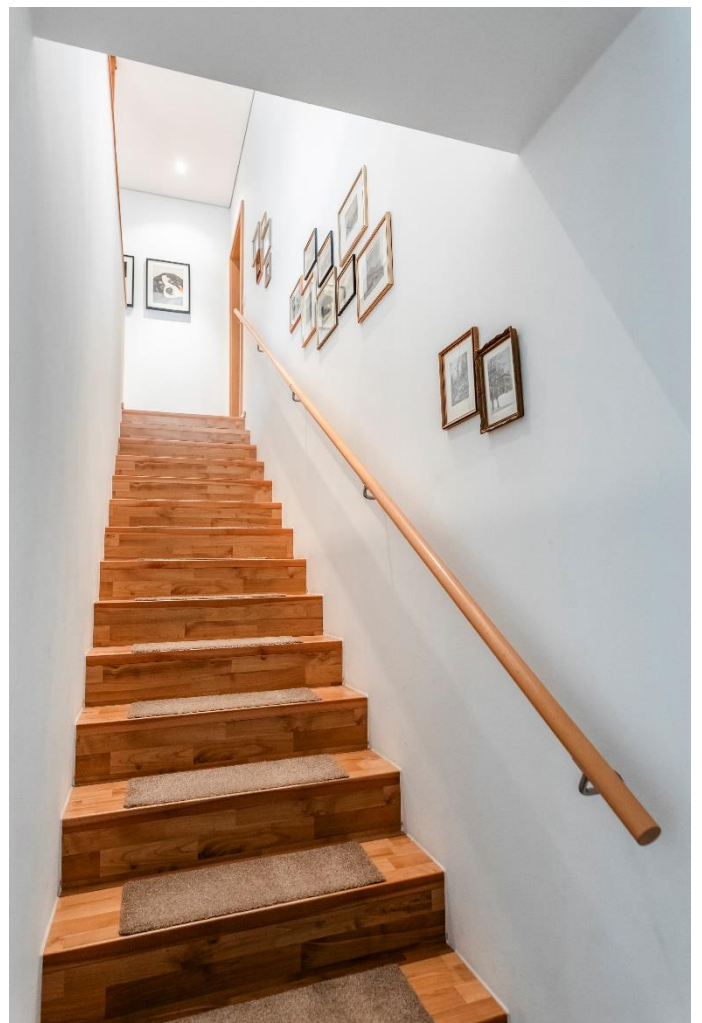
































rechts: -52340; hoch: 258701

rechts: -52150; hoch: 258701



Quellen: Land Vorarlberg - LVA, BEV (OKN:01.10.2022, ÖK, Urmappe, Österreichisches Adressregister)  
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität

rechts: -52340; hoch: 258586

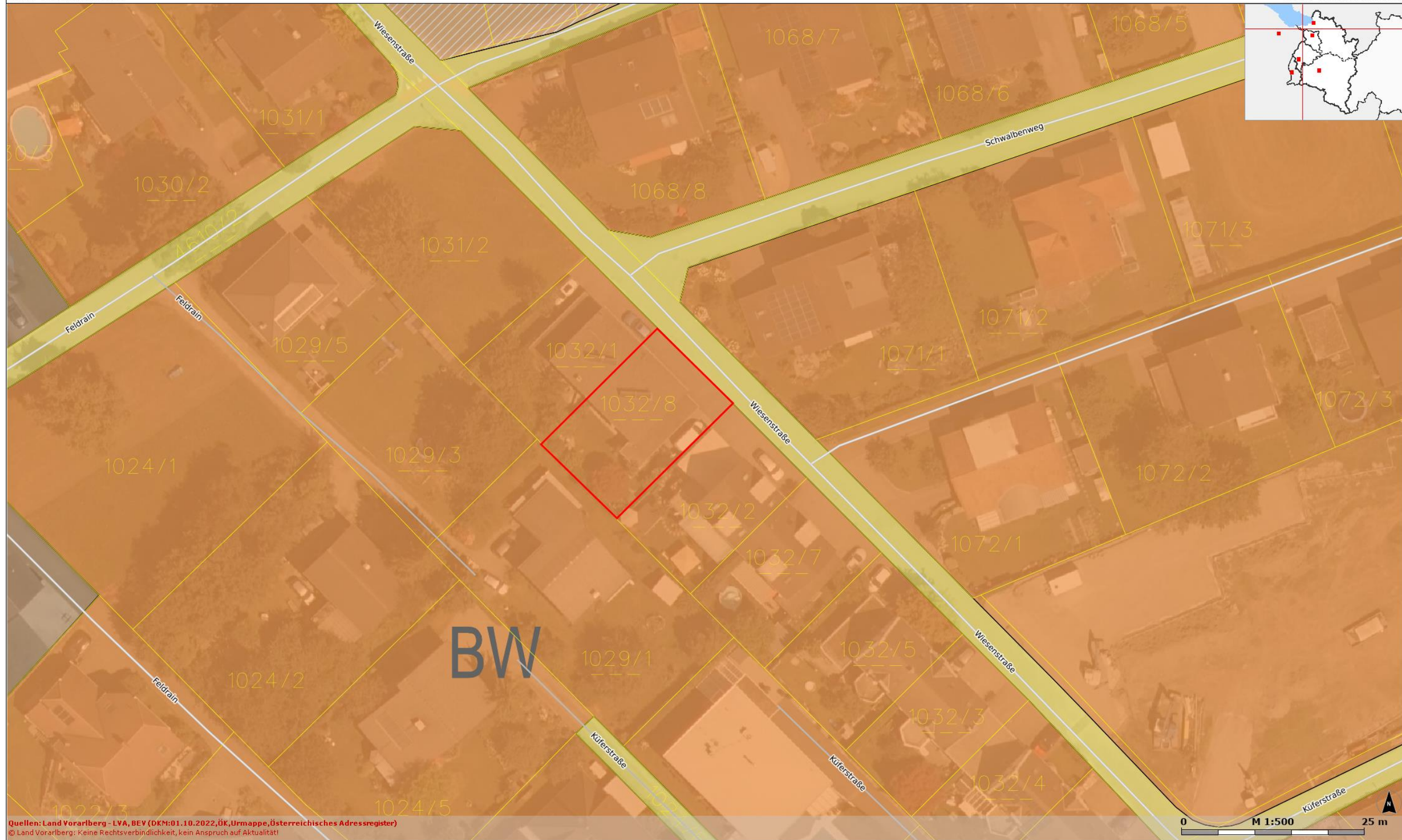
rechts: -52150; hoch: 258586

Karte erstellt am: 04.07.2023



rechts: -52340; hoch: 258701

rechts: -52150; hoch: 258701



Quellen: Land Vorarlberg - LVA, BEV (DKM:01.10.2022, ÖK, Urmappe, Österreichisches Adressregister)  
© Land Vorarlberg: Keine Rechtsverbindlichkeit, kein Anspruch auf Aktualität!

rechts: -52340; hoch: 258586

rechts: -52150; hoch: 258586

Karte erstellt am: 04.07.2023