

## **4 Wohnungen - 1 Gebäude - Perfektes Mehrfamilienhaus**



**Objektnummer: 310857**

**Eine Immobilie von Friends Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Hauptstraße
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2563 Pottenstein
Baujahr:	1907
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	200,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	4
WC:	4
Stellplätze:	1
Garten:	80,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	F 208,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,91
Kaufpreis:	220.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

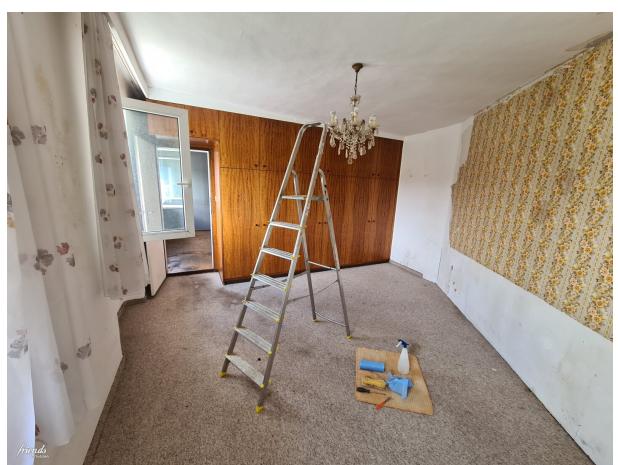
## Ihr Ansprechpartner



**Florian Muigg**

BESTLIST Immobilien  
Vöslauer Straße 2







friends  
immobilien





friends  
immobilien



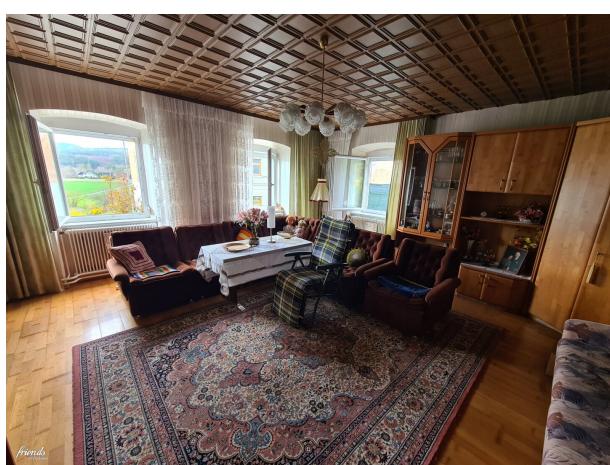
friends  
immobilien









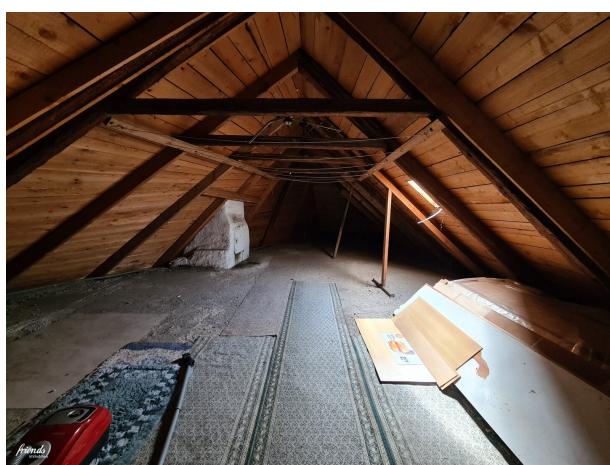








friends  
immobilien



# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus im charmanten Pottenstein – eine ideale Gelegenheit für Handwerker, Investoren oder kreative Köpfe, die ein Projekt mit Entwicklungspotenzial suchen. Ein gepflegerter Dachboden bietet weiteres Ausbaupotenzial.

Das Gebäude umfasst insgesamt vier separate Wohneinheiten mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 220 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen stehen leer und können sofort übernommen bzw. renoviert werden.

## **Wichtiger Hinweis zum Zustand:**

Das Haus weist einen insgesamt sehr feuchten Bauzustand auf. Besonders die Wohnungen im Erdgeschoss sind stark von Schimmelbefall betroffen und erfordern umfassende Sanierungsmaßnahmen, um wieder nutzbar gemacht zu werden.

Laut Nutzwertgutachten entfallen folgende vorhandene Flächen auf die jeweiligen Wohnungen:

- **Top 1:** 75m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. Gartenanteil, Schuppen und Autoabstellplatz
- **Top 2:** 36m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. Gartenanteil und Schuppen
- **Top 3:** 76m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. Gartenanteil, Schuppen und Holzhäuschen
- **Top 4:** 41m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. Terrassenanteil, Schuppen und Gartenanteil/Beet

Allgemeine Teile der Liegenschaft sind unter anderem ein Keller, Stiegenhaus/Gangbereich und der große Außenbereich/Hof.

## **Ausstattung und Zustand:**

- Teilweise Gas-, teilweise Ölheizung
- Renovierungsbedürftiger Gesamtzustand
- Sehr feuchtes Gebäude, starke Schimmelbildung in den EG-Wohnungen
- Solide Grundstruktur, ausbaufähige Substanz
- Alle vier Wohneinheiten verfügen über separate Zugänge

## **Besonderheiten:**

- Ideal für die Schaffung von neuem Wohnraum zur Vermietung oder zur Eigennutzung
- Lage in Pottenstein in naturnaher Umgebung
- Sofort verfügbar – kein Aufwand für Kündigungen oder Umzüge

Das Objekt bietet enormes Potenzial – erfordert jedoch umfassende Renovierungsmaßnahmen. Ideal für Käufer mit Vision, handwerklichem Geschick oder Investoren mit Blick für Entwicklungsmöglichkeiten.

Unser nachhaltiger Denkansatz sieht auch die Vermeidung unnötiger Ausdrucke in Papierform vor. Daher geben Sie uns bitte Bescheid, ob Sie die Unterlagen in gedruckter Form ausgehändigt haben möchten oder ob wir sie Ihnen einfach per E-Mail zusenden sollen. Wir richten uns gerne nach Ihren Wünschen!

## **Rechtlicher Hinweis:**

BESTLIST Immobilien ist eine Marke der Friends Immobilien List GmbH.

Die Vermarktung erfolgt im Namen und auf Rechnung der Friends Immobilien List GmbH,

FN 293044y, 2500 Baden, Vöslauer Straße 2, 2352 Gumpoldskirchen, Wiener Straße 11.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.250m

Bäckerei <1.750m

Einkaufszentrum <9.500m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <1.750m

Post <250m

Polizei <1.750m

**Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <8.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap