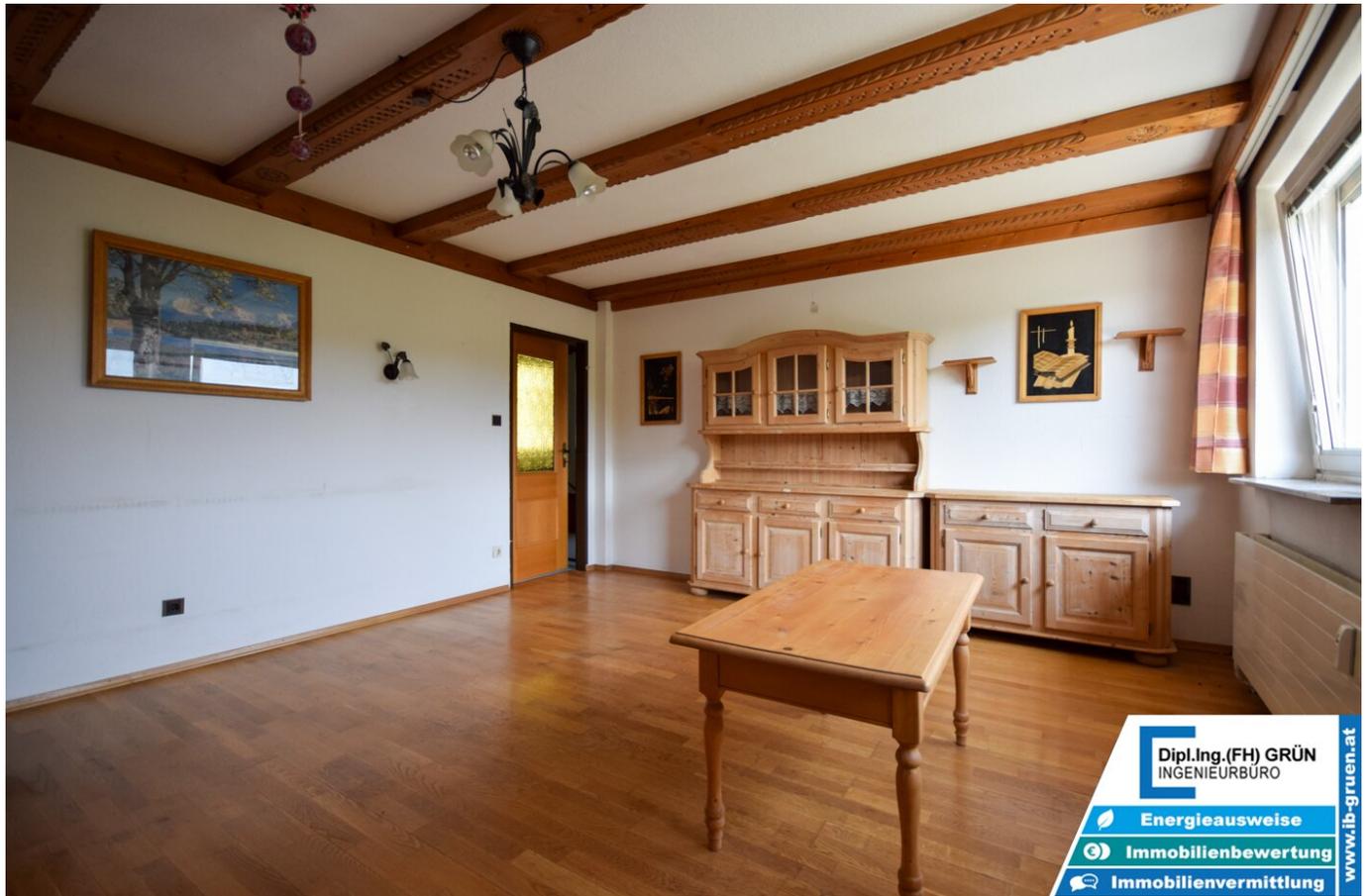


## Flexibles Wohn-/Ertragsobjekt: 3 Wohneinheiten (aktuell 2 vermietet), Werkstatt, Garten – Garsten Zentrum



**Objektnummer: 7056/150**

**Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4451 Garsten
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Teil_voll saniert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	285,82 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Keller:</b>	72,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 192,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,30
<b>Kaufpreis:</b>	335.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

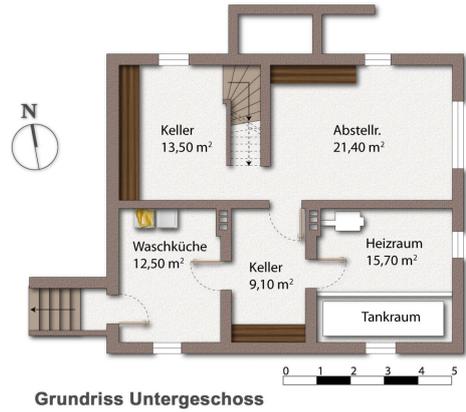
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün







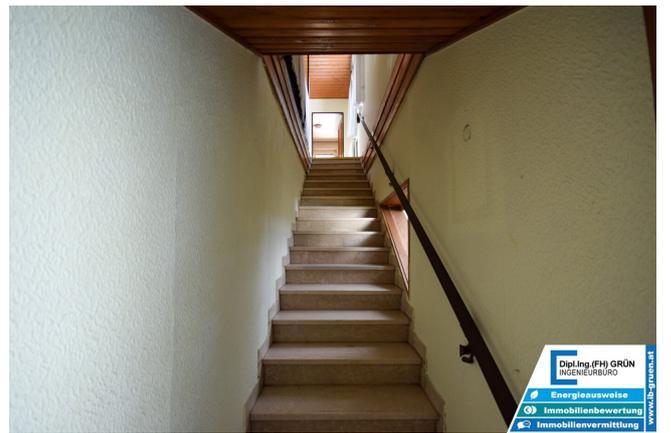
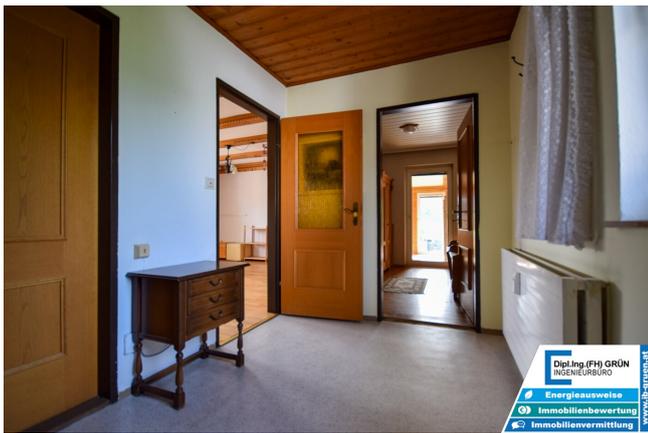
















Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO

Energieausweise

Immobilienbewertung

Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO

Energieausweise

Immobilienbewertung

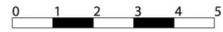
Immobilienvermittlung

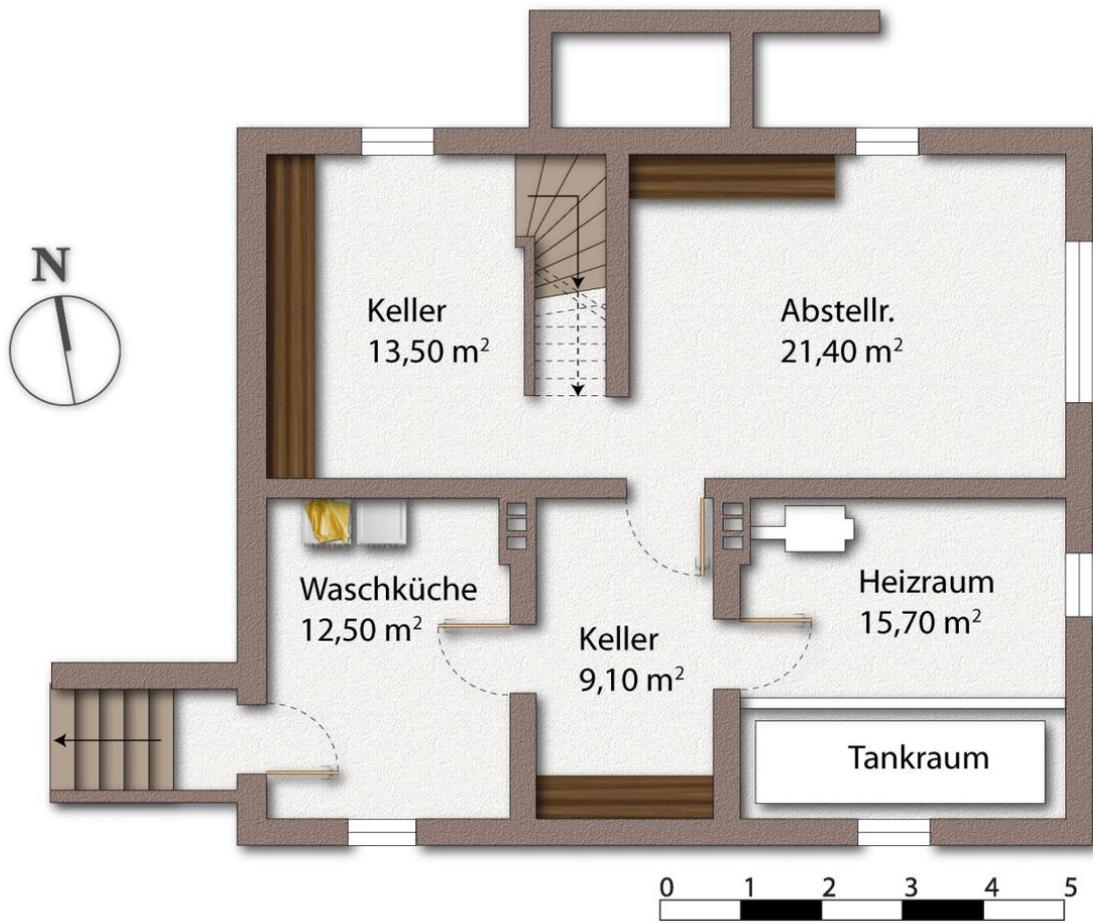
www.ib-gruen.at



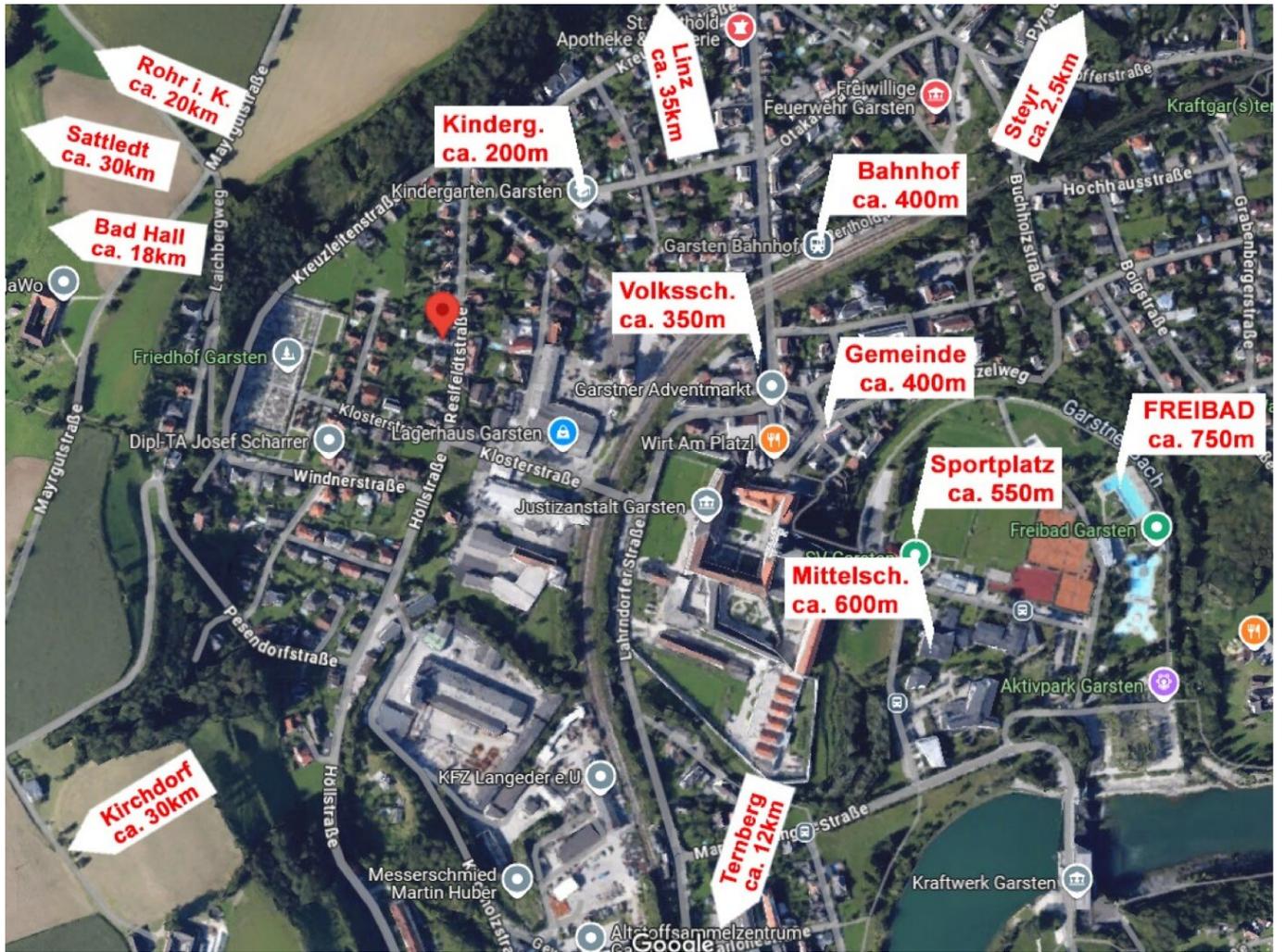


**Grundriss Obergeschoss**





**Grundriss Untergeschoss**





**DORIS Landkarte**  
 Erstellt für Maßstab M 1:250  
 links unten: 79766 321042  
 rechts oben: 79863 321088  
 MGI\_Austria\_GK\_Central  
 Quellen © DORIS, BEV  
 Verwendung  
 k.A.  
 Ersteller  
 guest (guest)  
 Erstellungsdatum: 17.06.2025

Digitales Oberösterreichisches  
 Raum-Informationssystem [DORIS]  
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1  
 +43 732 7720 12541  
 doris.geol.post@ooe.gv.at  
 https://doris.ooe.gv.at



## Objektbeschreibung

Dieses **teilsanierte Mehrfamilienhaus** bietet auf ca. **286 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einem weitläufigen Grundstück **drei getrennte Wohneinheiten, jede mit eigenem Eingang.**

Die Liegenschaft ist vielseitig nutzbar – ideal für:

- **Familien** mit Platzbedarf
- **Anleger**, die auf Mieteinnahmen setzen
- **Handwerker**, die Arbeits- und Lagerflächen benötigen
- oder Menschen, die **Wohnen und Arbeiten kombinieren** möchten

### **Aktueller Stand der Vermietung:**

Zwei Einheiten (Erdgeschoss und Obergeschoss im vorderen Hausbereich) sind **laufend vermietet, jeweils für € 660 pro Monat** zzgl. Betriebskosten.

Die Mieter sind zuverlässig und würden das Mietverhältnis **gerne fortsetzen.**

Die **dritte Einheit** im hinteren Bereich ist **frei** und eignet sich perfekt zur **Eigennutzung** oder weiteren **Vermietung.**

### **Besondere Highlights für Handwerker & Individualisten**

- **Großer Keller**
- **Mehrere Schuppen, Lagerräume und Werkstattflächen**
- **Garage, Carport und Wintergarten** (seitlich angebaut)
- Enorme **Stell- und Lagerkapazität**

Diese Kombination macht die Liegenschaft besonders interessant für Personen mit **handwerklichem Geschick, selbstständige Gewerbetreibende** oder **Sammler mit Platzbedarf**.

## **Garten & Entwicklungspotenzial**

Der Garten bietet **viel Raum zur Entfaltung** – mit ein wenig Aufmerksamkeit und Kreativität kann daraus ein **echtes Highlight** werden.

*Ob Gemüsebeet, Grillplatz oder Rückzugsort – hier lässt sich vieles verwirklichen.*

## **Zustand & Technik**

Die Immobilie ist in einem **brauchbaren Zustand**, benötigt jedoch in Teilen **Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen**.

Ideal also für Käufer, die **selbst Hand anlegen** möchten oder Wert auf individuelle Gestaltung legen.

**Beheizt wird das Haus durch eine Kombination aus:**

- **Zentraler Ölheizung** sowie alternativ einer
- **Luftwärmepumpe**

Dies erlaubt einen flexiblen und zukunftsorientierten Betrieb.

## **Fazit**

Ein **großzügiges Wohnhaus mit enormem Potenzial** – geeignet für **große Familien, vermietungsorientierte Anleger** oder **handwerklich begabte Käufer**.

Die **zentrale, ruhige Lage** in Garsten, die **bestehenden Mieteinnahmen** und die **vielfältigen Nebengebäude** machen dieses Objekt zu einer **besonders attraktiven Gelegenheit**.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap