Liebhaber, Bauträger & handwerklich geschickte Macher aufgepasst!



Objektnummer: 1793/175

Eine Immobilie von OVB Allfinanzvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4645 Grünau im Almtal
Baujahr:	1966
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	227,00 m²
Nutzfläche:	61,00 m²
Zimmer:	10
Balkone:	3
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	D 87,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	259.000,00 €
Kaufpreis / m²:	1.140,97 €

Provisionsangabe:

9.324,00 € inkl. 20% USt.

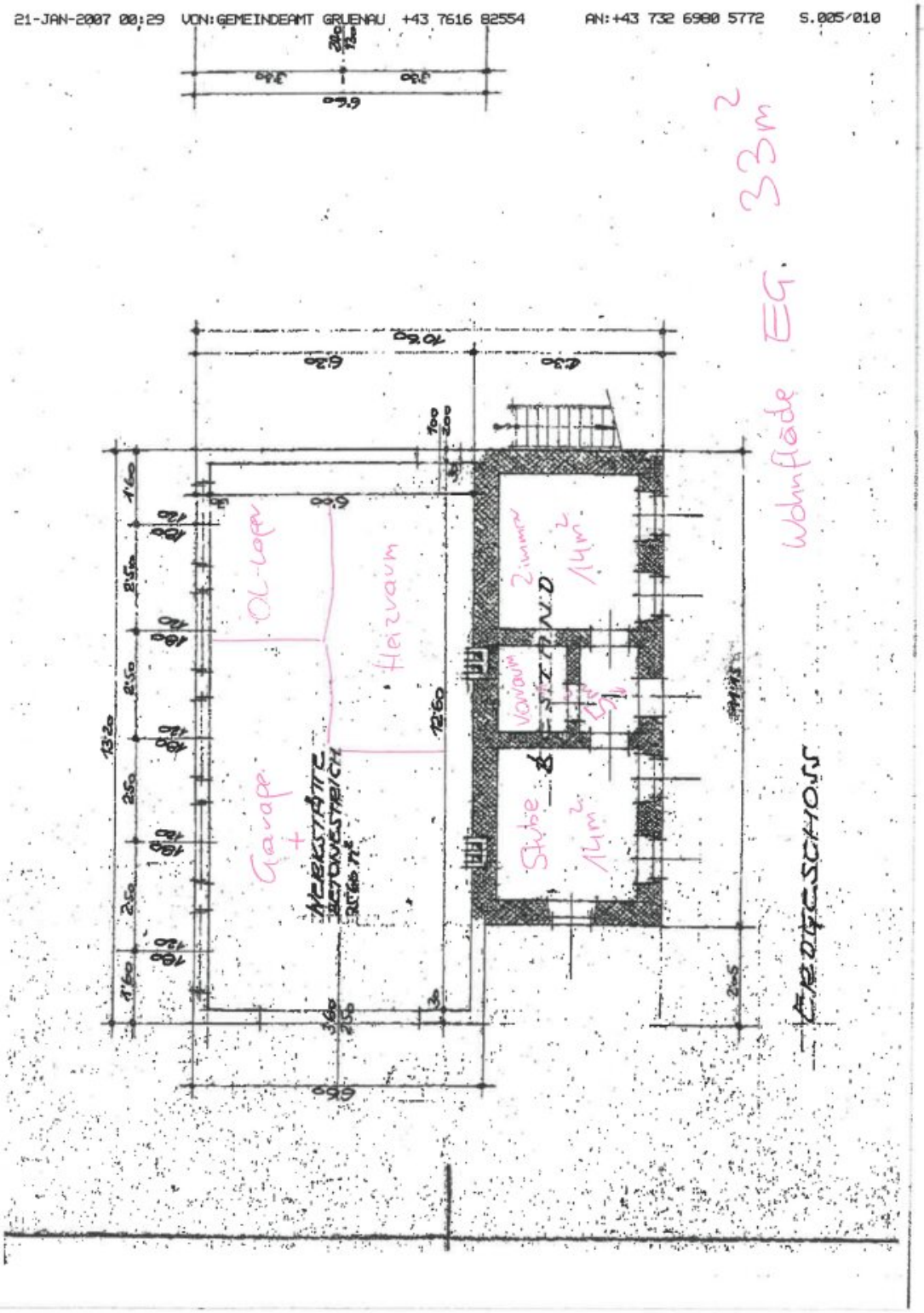
Ihr Ansprechpartner



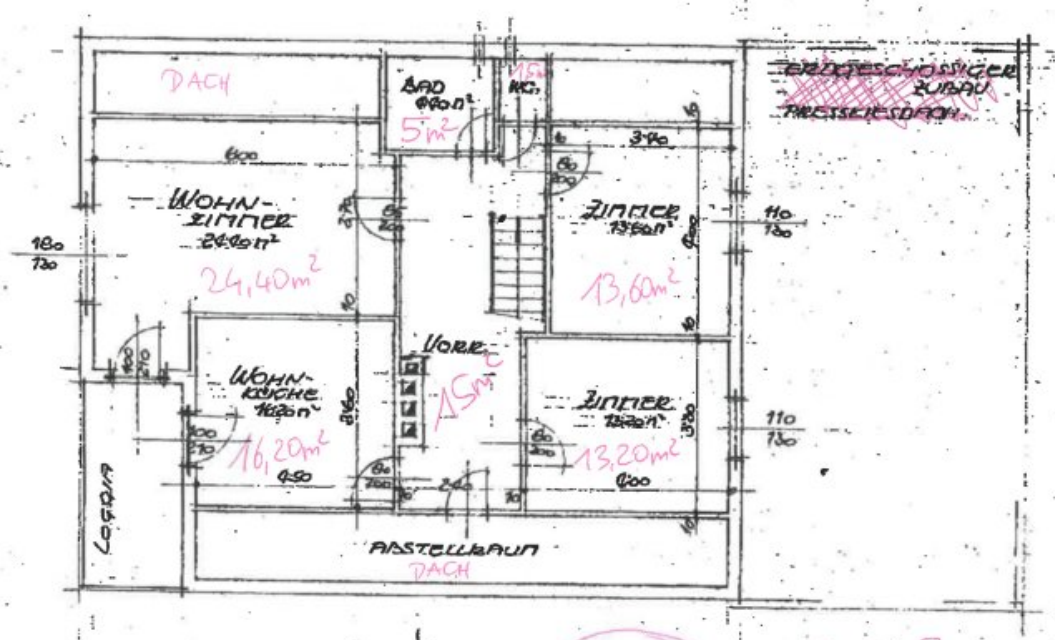
Daniel Moser

OVB Allfinanzvermittlungs GmbH
Sironastraße 4/1/C
5071 Wals b. Salzburg

Ge
Ve


21-JAN-2007 00:29 VON:GEMEINDEAMT GRUENAU +43 7616 82554 AN:+43 732 6980 5772 S.005/010
Wohnfläche EG 33m²
Ölkoffer
Heizraum
Garage
Zimmer
14m²
Stube
14m²
Vorraum
STIEGENHAUS

21-JAN-2007 08:31 VON:GEMEINDEAMT GRUENAU +43 7615 82554 AN:+43 732 6980 5772 S.010/010



DG 88,9m²

AUSBAU IM DACHGESCHOSS

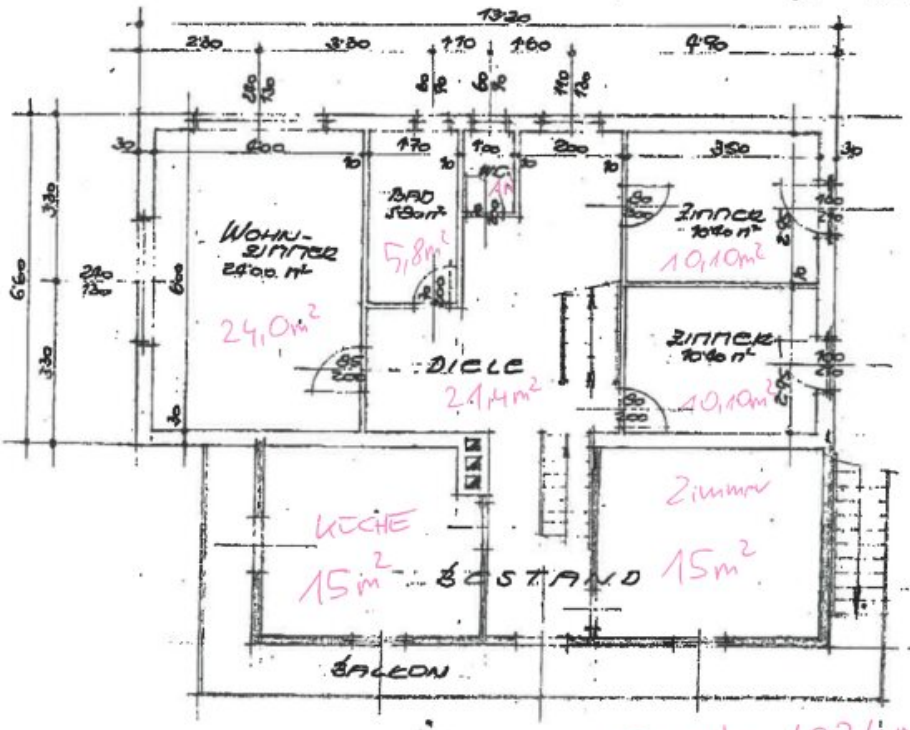
DER BAUHERR:

DER BAUMEISTER:
Baubetrieb
Ing. Fritz Prack
Baumeister
4645 Grünau / Almtal 130
BAUBETRIEB
FRITZ PRACK
GRÜNAU-ALMTAL

JULI 1969.

TRAUFENSEITE

GRUNDRISS OBERGESCHOSS
GEÄNDERT IM JULI 1969.



DIE BESCH. ARBITECKDE WIRD
IN DEN SOLIDE GESCHAUTEN
ROHBAU EINGEBAUT.

Gesamt 102,4m²

OBERGESCHOSS

OG

AUFFÜHRUNGSPLAN

Objektbeschreibung

Ein Haus mit Geschichte, Charakter und einer ganz besonderen Gelegenheit für alle, die Potenzial erkennen.

Dieses außergewöhnliche Haus wurde bereits um **1800 errichtet** und im Laufe der Jahrzehnte mehrfach um- und ausgebaut. Heute präsentiert sich die Immobilie mit rund **227 m² Wohnfläche, verteilt auf 10 Zimmer auf drei Ebenen**– und wartet darauf, neu entdeckt und mit Leben gefüllt zu werden.

Eines vorweg: Hier ist Anpacken gefragt.

Das Haus ist **stark sanierungsbedürftig** und benötigt eine umfassende Kernsanierung. Genau darin liegt jedoch die Chance für **handwerklich geschickte Eigennutzer, kreative Sanierer, Bauträger oder Menschen mit Visionen**: Statt Kompromisse bei einem fertigen Haus einzugehen, können Sie hier Ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen und aus einem historischen Gebäude etwas ganz Besonderes schaffen.

Die Grundsubstanz bietet eine spannende Basis für ein individuelles Sanierungsprojekt.
Die **Fenster wurden bereits erneuert**, geheizt wird derzeit mittels **Ölheizung**. Die Übergabe erfolgt unmöbliert.

Ob großzügiges **Eigenheim, Mehrgenerationenhaus, mehrere Wohneinheiten oder interessantes Investmentprojekt**– die Größe und Raumaufteilung eröffnen zahlreiche Möglichkeiten.

Wer handwerkliches Geschick, Ideen und Freude am Sanieren mitbringt, kann hier richtig viel bewegen.

Ein besonderes Highlight sind die **drei Balkone mit Blick ins Grüne**. Das Grundstück selbst liegt inmitten idyllischer Grünflächen und bietet eine **ruhige, naturnahe Wohnlage**.

Auch die Umgebung überzeugt: Das **Skigebiet Kasberg** ist nur wenige Minuten entfernt und bietet sowohl im Sommer als auch im Winter zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – von Wandern und Radfahren bis hin zu Wintersport und Erholung in der Natur.

Dieses Haus ist kein fertiges Produkt von der Stange. Es ist ein Projekt, eine Herausforderung und vor allem eine Chance.

Eine Chance für jemanden, der nicht nur vier Wände sucht, sondern **etwas Eigenes schaffen möchte**.

227 m². 10 Zimmer. Rund 200 Jahre Geschichte. Und jede Menge Potenzial.

Wenn Sie das Potenzial hinter dem Sanierungsbedarf erkennen und Freude daran haben, **ein historisches Haus neu zu gestalten**, freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

Hinweis: Das Startbild und die im Exposé dargestellten Bilder wurden teilweise mittels KI bearbeitet und dienen der Veranschaulichung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <6.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Polizei <6.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap