

## **Sanierungsbedürftiges Mehrfamilienhaus mit großem Potenzial in Grünau im Almtal**



**Objektnummer: 1793/175**

**Eine Immobilie von OVB Allfinanzvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4645 Grünau im Almtal
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	227,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	61,00 m²
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Balkone:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 87,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,04
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Kaufpreis / m²:</b>	1.317,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.764,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Moser**

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









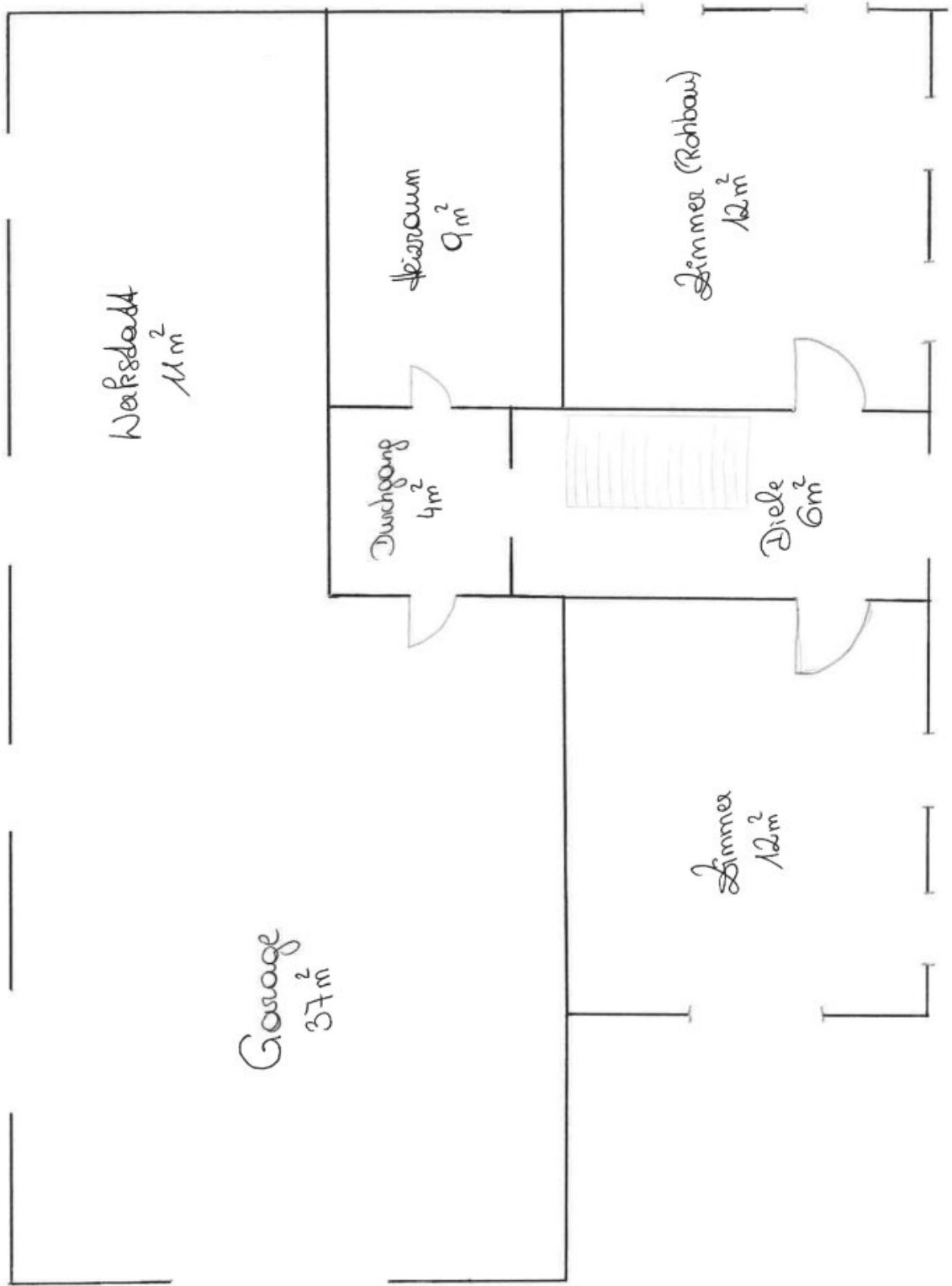






Erdgeschoss

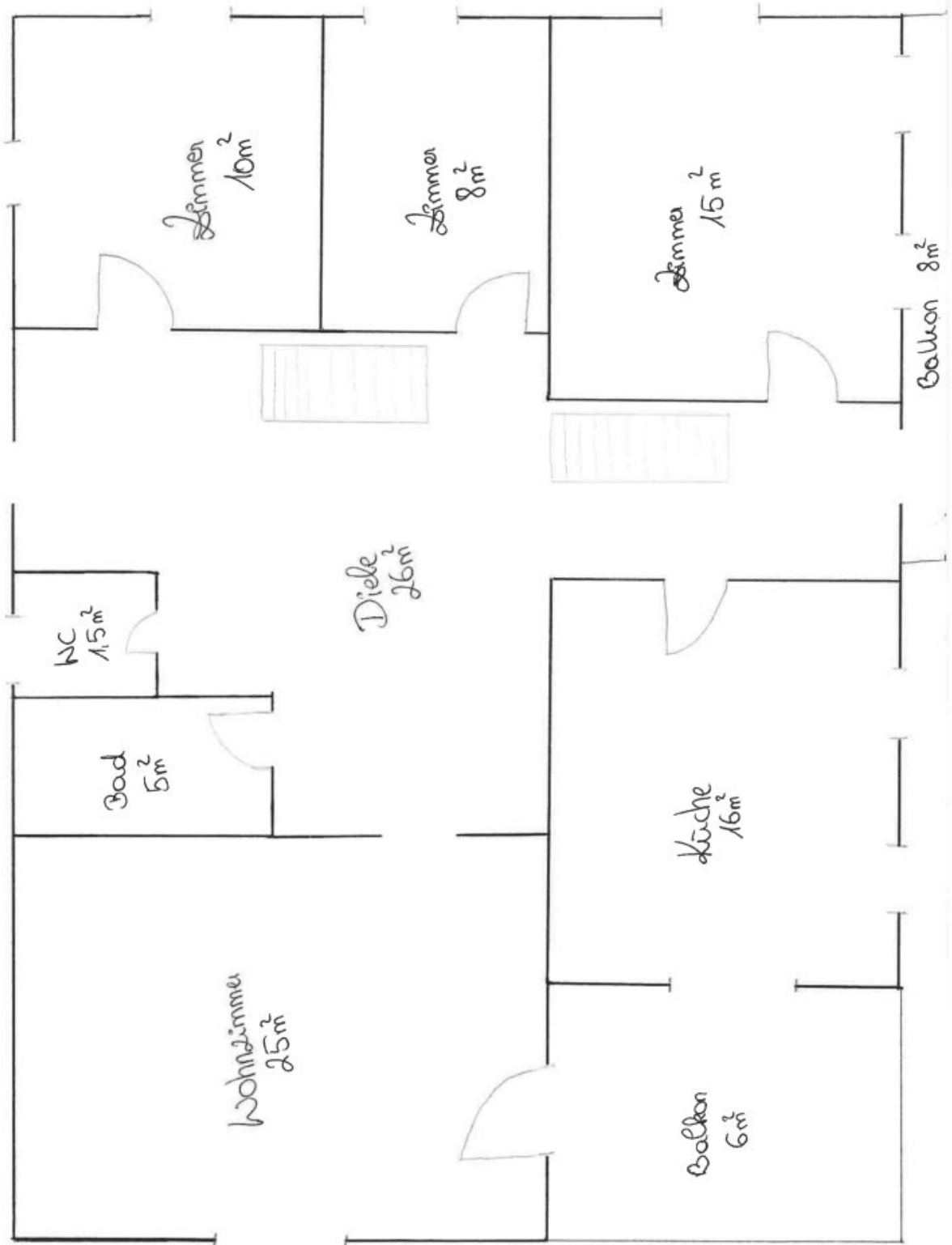
NF: 61m<sup>2</sup>  
NF: 30m<sup>2</sup>



1 OG

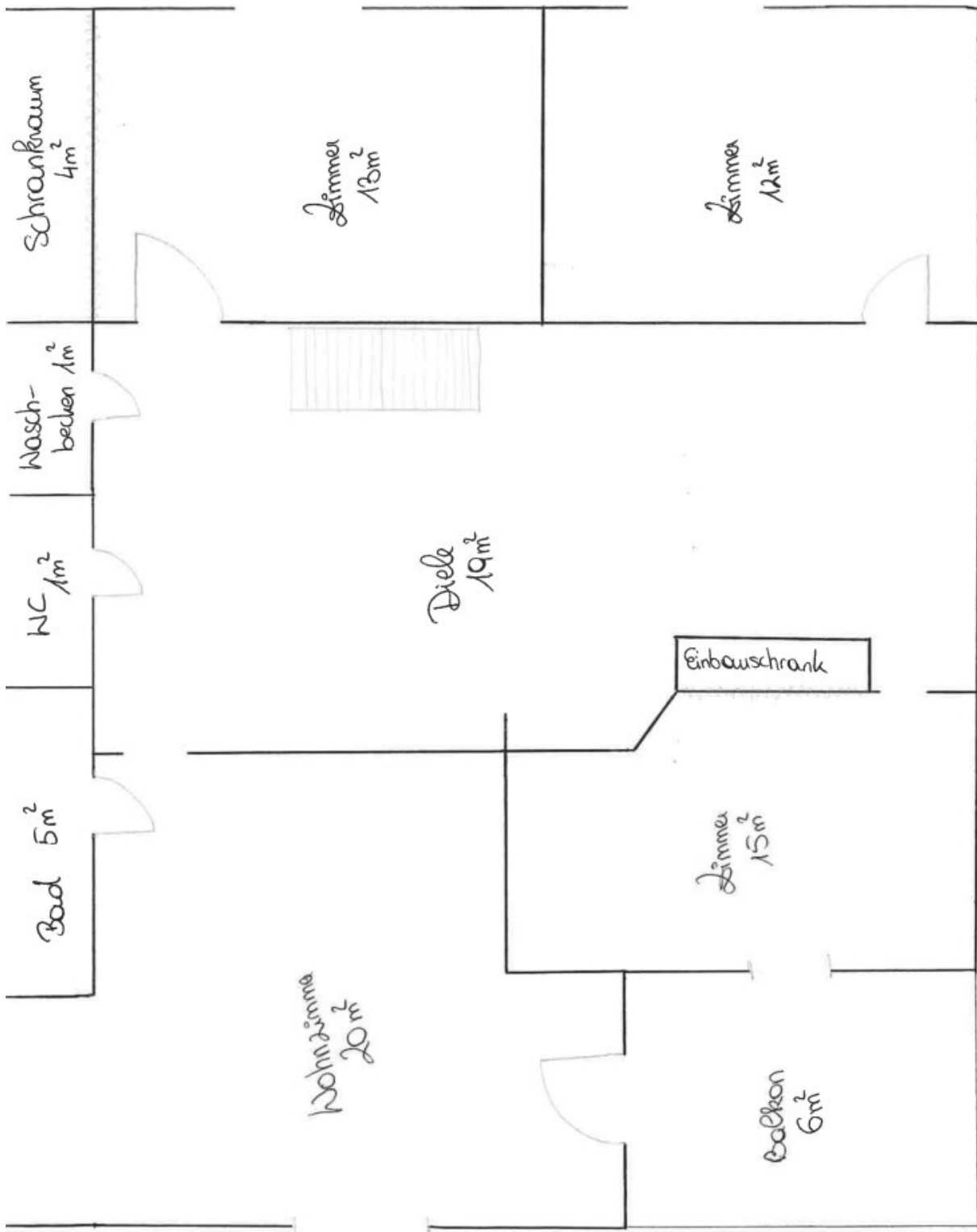
NF: 106,5 m<sup>2</sup>

Balkon: 14 m<sup>2</sup>





ausgebautes DG NF: 96 m<sup>2</sup>  
Balkon: 6 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Dieses charmante Haus wurde um 1800 erbaut und im Laufe der Jahre mehrfach um- und ausgebaut.

Es besticht durch seine Größe, Vielseitigkeit und den einzigartigen Charme eines historischen Gebäudes.

Mit einer Wohnfläche von rund 227 m<sup>2</sup>, verteilt auf 10 Zimmer im Erd-, Ober- und Dachgeschoss, bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Ob als großzügiges Eigenheim, Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung – hier sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt.

Die Grundsubstanz des Gebäudes ist solide, jedoch ist eine umfassende Kernsanierung erforderlich, um das Objekt auf den heutigen Stand zu bringen.

Die Fenster wurden bereits erneuert, das Haus selbst wird unmöbliert übergeben. Geheizt wird derzeit mit Öl.

Besonders hervorzuheben sind die drei Balkone, die einen herrlichen Blick ins Grüne ermöglichen und zum Entspannen einladen.

Das Grundstück liegt inmitten idyllischer Grünflächen und bietet eine ruhige, naturnahe Wohnlage.

Die Lage überzeugt: Nur wenige Minuten entfernt befindet sich das Skigebiet Kasberg, das sowohl im Sommer als auch im Winter ein beliebtes Ziel für Naturliebhaber, Wanderer und Wintersportler ist.

\*die Bilder wurden mit KI bearbeitet.

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