

**Geräumiges Haus mit Terrasse, Garten und  
Einliegerwohnung - ideal für Handwerker, Familien oder  
Anleger**



Hausansicht Garten

**Objektnummer: 7954/89**

**Eine Immobilie von raumhochzwei Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5450 Werfen
<b>Baujahr:</b>	1949
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Wohnfläche:</b>	281,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Keller:</b>	41,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	630.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	141,26 €
<b>Heizkosten:</b>	173,33 €
<b>USt.:</b>	36,13 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

In den monatlichen Kosten sind die Kosten für Grundsteuer, Wassergebühr und Kanalgebühr angeführt.

## Ihr Ansprechpartner

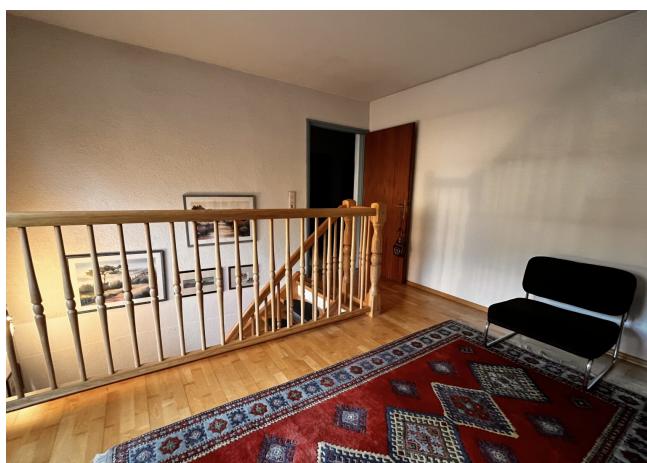


**Gerhard Ebner**

raumhochzwei Immobilien GmbH  
Strandbadstraße 5  
5163 Mattsee



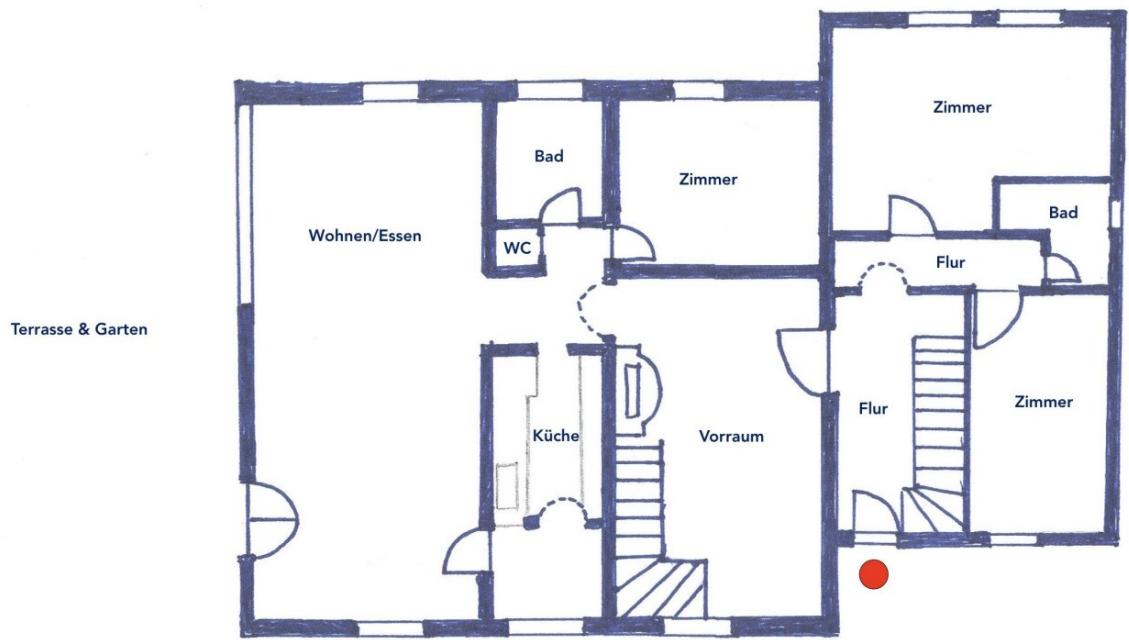


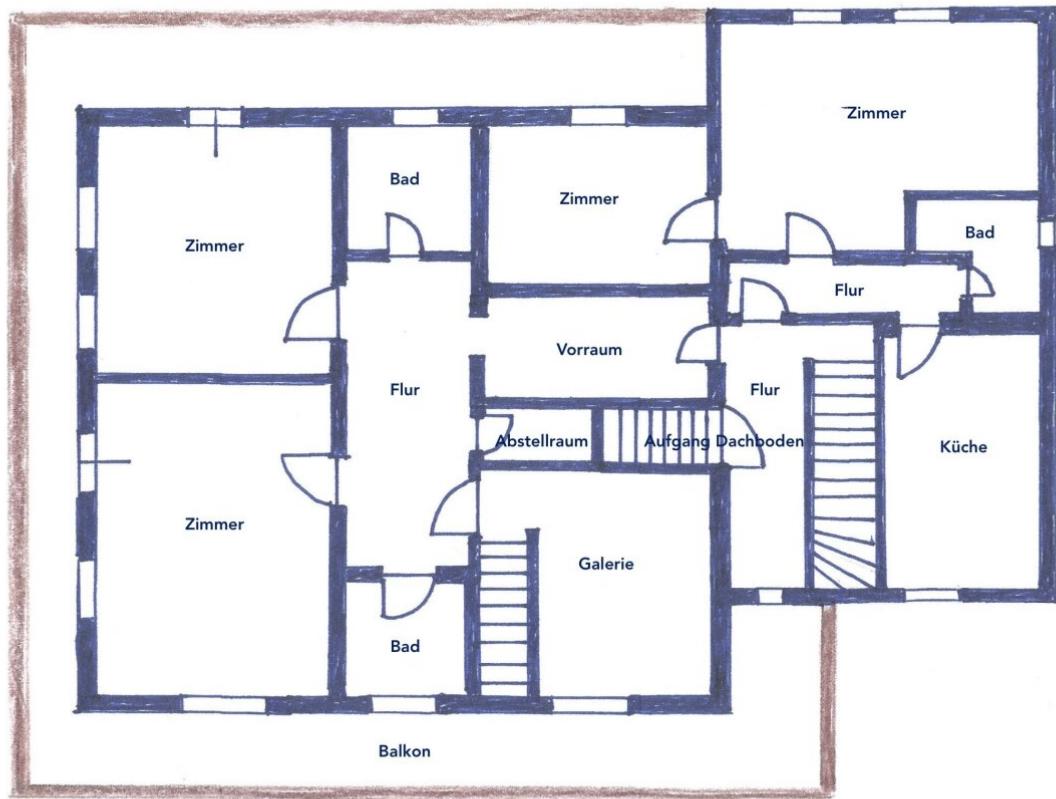


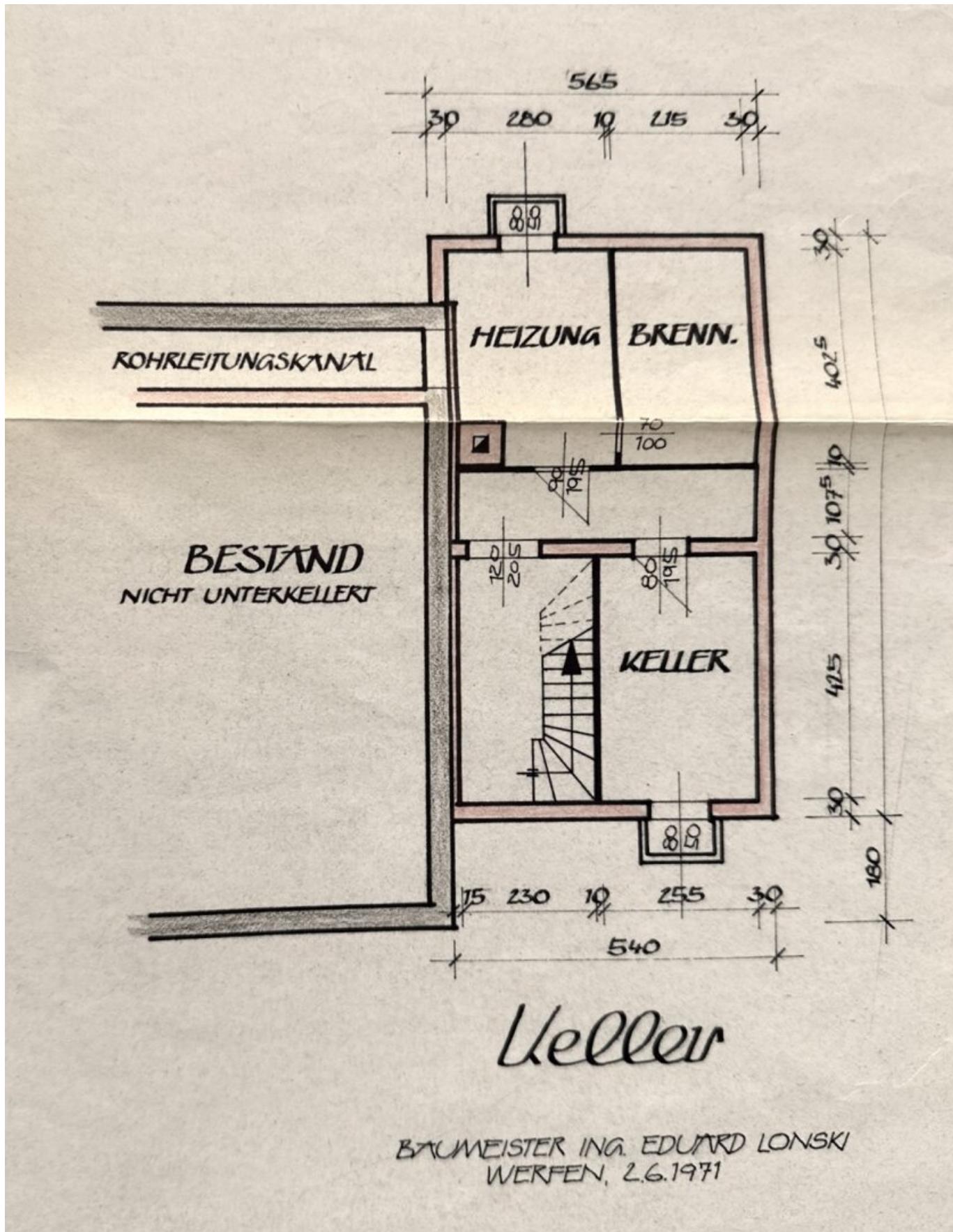


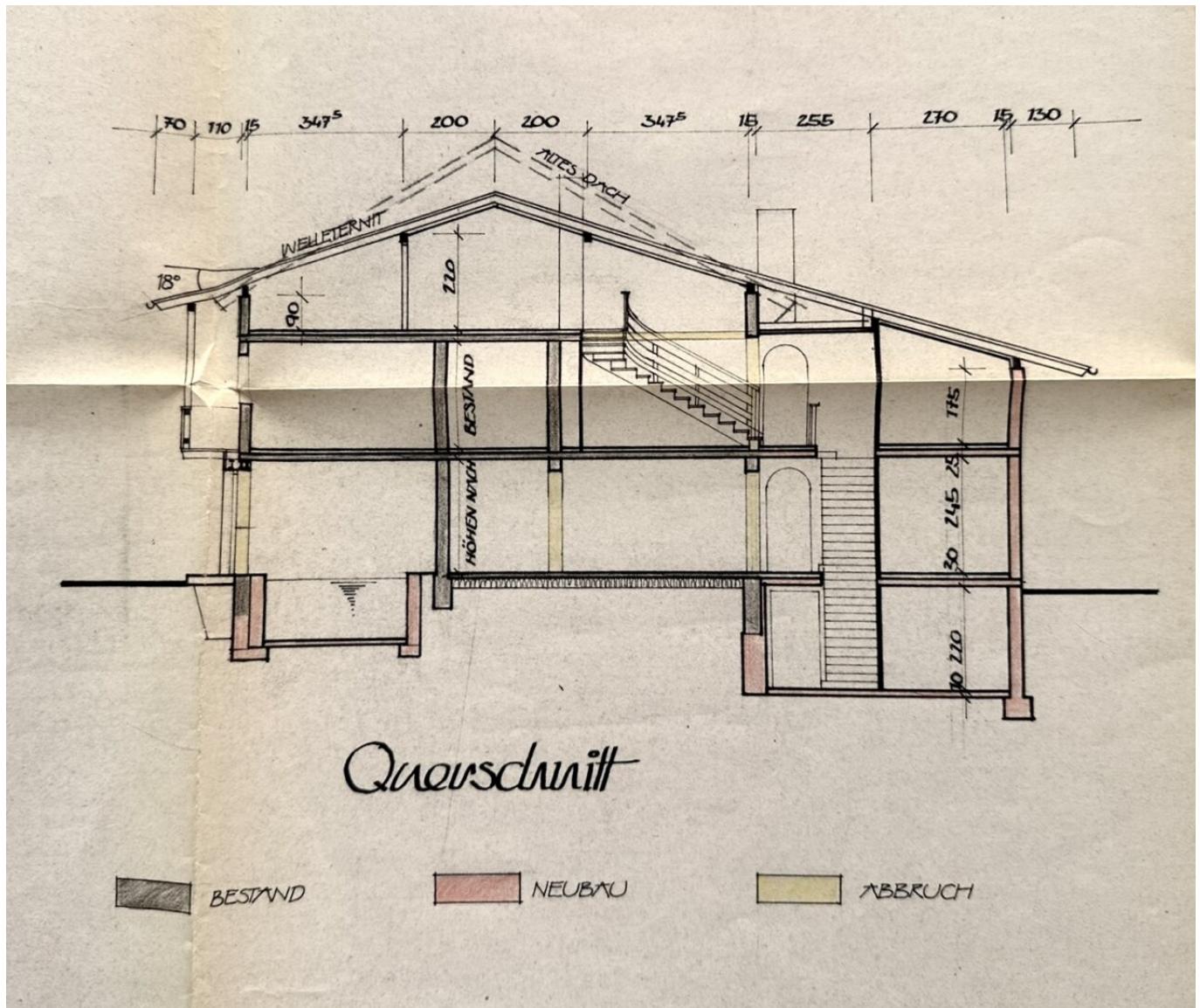












## Objektbeschreibung

Das angebotene Wohnhaus in Werfen–Imlau befindet sich auf einem 1.336 m<sup>2</sup> großen Grundstück in verkehrsgünstiger Lage direkt an der Bundesstraße (B159) und nahe der Autobahn A10.

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1949 errichtet und 1971 umfassend räumlich umgebaut.

Das Haus präsentiert sich in massiver Bauweise und bietet mit insgesamt 8 Zimmern großzügige Raumverhältnisse.

Die Immobilie verfügt über die Möglichkeit getrennte Wohneinheiten einzurichten, was sowohl eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus als auch eine Teilvermietung ermöglicht.

Im Erdgeschoß befindet sich eine große Wohneinheit mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten, im Obergeschoß eine separate Einliegerwohnung mit eigener Küche und Badezimmer.

Diese ist unabhängig begehbar, wodurch sich flexible Nutzungsmöglichkeiten ergeben.

Durch einen Ausbau des Dachgeschosses im Haupthaus könnte eine weitere eigenständige Wohneinheit geschaffen werden.

Somit ließe sich das Gebäude auf drei getrennte Wohneinheiten erweitern - perfekt für Familien oder für Anleger, die vermieten möchten.

Beheizt wird das Haus mittels Ölheizung und Radiatoren. Ein großer Kachelofen befindet sich im Erdgeschoß, der für ein zusätzliches, gemütliches Ambiente sorgt.

Das Haus ist teilunterkellert und bietet im Nebengebäude zusätzlich eine Garage mit 4 Stellplätzen, zwei große Lagerräume und einen teilausgebauten Dachboden mit Zugang zu einer südseitigen Terrasse.

Die solide Bauweise der Gebäude, bilden eine gute Basis für zukünftige Umbauten oder Sanierungen, die vor allem die Bäder, Böden und die Fenster betrifft.

Parken können Sie in der Garage, die über 4 Stellplätze verfügt, im Carport mit 1 Stellplatz und vor der Liegenschaft.

Das Objekt eignet sich ideal für:

- Eigenheimbauer mit Sanierungsabsicht
- Investoren (Sanierung und Vermietung)
- Mehrgenerationenwohnen
- Kombination aus Wohnen und Arbeiten (z. B. Büro, Atelier, Lager)

Mit handwerklichem Geschick und kreativer Planung kann hier ein großzügiges Zuhause oder ein renditestarkes Sanierungsprojekt entstehen.

Gerne sende ich Ihnen bei Anfrage ein ausführliches Exposé zur Liegenschaft.

Anmerkung: Die Pläne im EG und OG dienen zur Orientierung und sind nicht maßstabsgetreu.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Apotheke <1.500m

Arzt <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap