

## Stadthaus in Waizenkirchen!



IMG\_20221204\_110036

**Objektnummer: 5576/3502**

**Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4730 Waizenkirchen
Wohnfläche:	260,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 296,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	110.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Gerald Greßböck

Wohntraumreal GmbH  
Rosenauerstraße 4  
4040 Linz

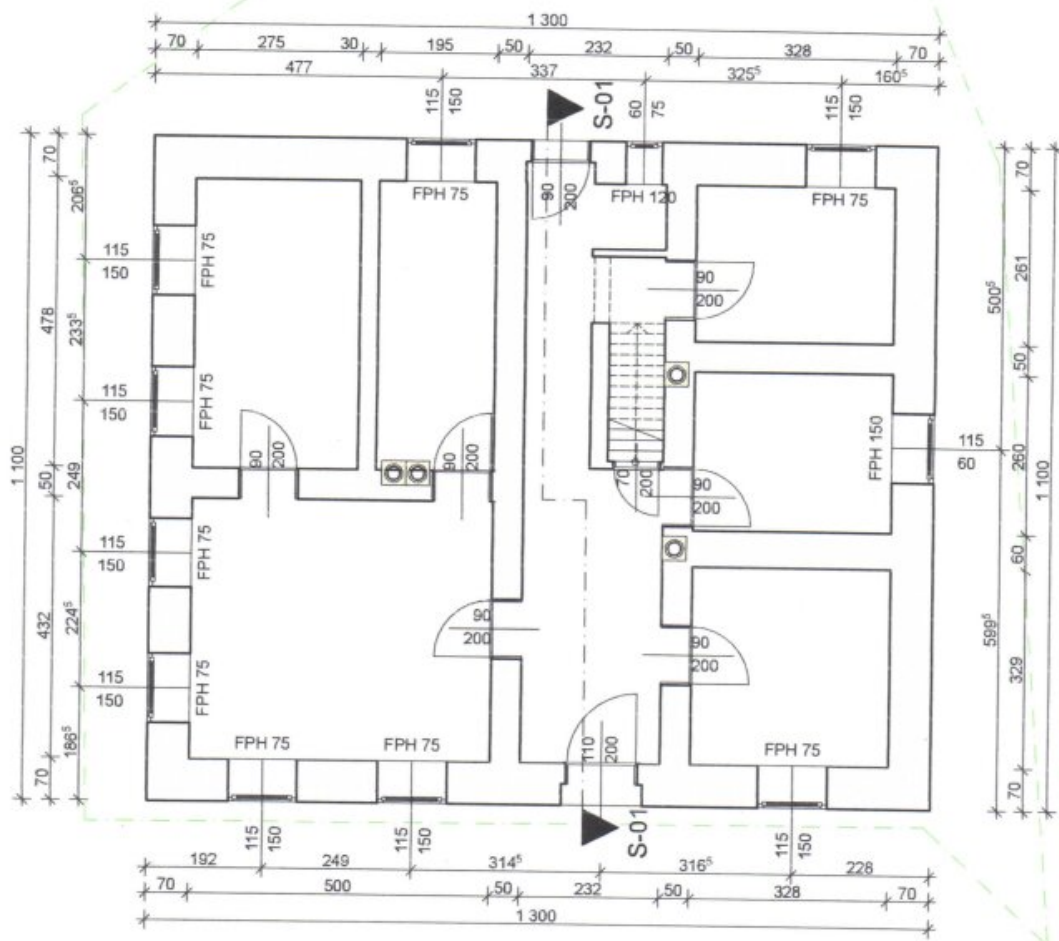
T +43 664 5888723  
H +43 664 5888723

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



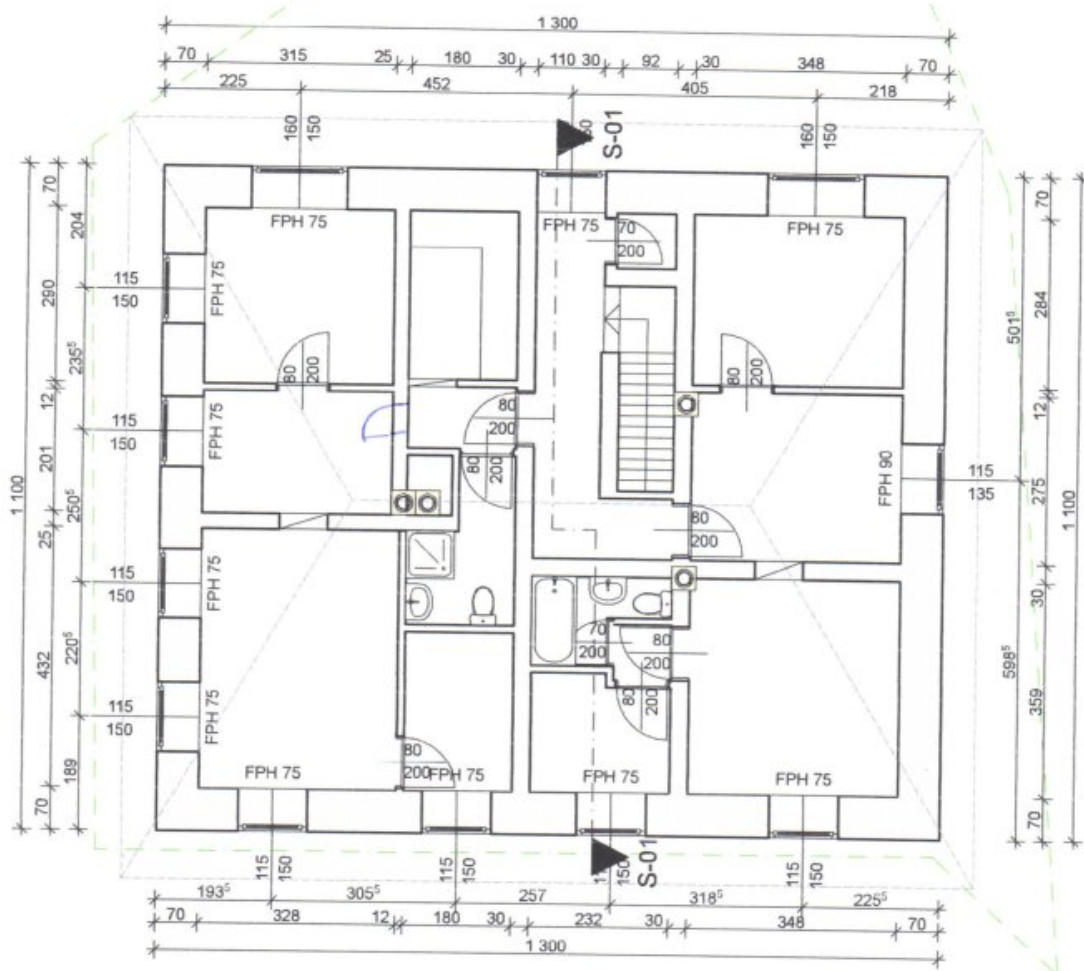


WOHN  [www.wohnraumreal.at](http://www.wohnraumreal.at)  
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
REAL  00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO



EG





OG

# Objektbeschreibung

## Stadthaus in Waizenkirchen

### Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein älteres Stadthaus im Zentrum von **Waizenkirchen**, das sich aufgrund seiner aktuellen Bausubstanz sowohl für eine **umfassende Sanierung** als auch für einen **Abbruch mit anschließendem Neubau** eignet.

Das Gebäude verfügt über eine **gesamte Wohnnutzfläche von rund 260 m<sup>2</sup>**, verteilt über mehrere Etagen. Der Innenzustand entspricht einem deutlich sanierungsbedürftigen Objekt – Installationen, Haustechnik, Dach und Innenausbau müssten vollständig erneuert werden. Die wertvolle Substanz liegt primär in der zentralen Lage und dem Entwicklungspotenzial des Grundstücks.

Das **Grundstück umfasst ebenfalls ca. 260 m<sup>2</sup>** und bietet damit eine kompakte, aber bestens nutzbare Größe für Wohn– oder Mischnutzungskonzepte.

### Besonderheiten / Potenzial

- **Interessante Projektliegenschaft im Ortskern**
- **Ideal für Bauträger, Investoren oder handwerklich versierte Käufer**
- Aufgrund der Struktur **Umbau zu mehreren Wohneinheiten möglich**
- Alternative: **Abbruch und Neubau eines modernen Wohnhauses** (z. B. 2–4 Wohnungen, je nach Planung und behördlicher Genehmigung)
- Zentrale Lage mit guter Infrastruktur und fußläufiger Erreichbarkeit von Geschäften, Ärzten, Schulen und öffentlichem Verkehr
- Das Grundstück ist **erschlossen**
- **Anschlüsse**

Gas: vorhanden

Kanal: vorhanden

Wasser: vorhanden

Strom: vorhanden

Starkstrom: vorhanden

## Nutzungskonzepte

### 1. Komplettsanierung und Umgestaltung

- Erhalt der bestehenden Gebäudestruktur
- Ausbau zu großzügigem Einfamilienhaus oder
- **Schaffung von 2–3 Wohneinheiten** durch Grundrissanpassung
- Erhalt des historischen Charakters möglich

### 2. Abriss und Neubebauung

- Nutzung der gesamten Grundstücksfläche für ein modernes Mehrfamilienhaus
- **Potenzial für 3–4 kompakte Wohneinheiten**, abhängig von Bauvorschriften
- Energieeffiziente Neubauweise möglich (z. B. Holzbau, Ziegelmassiv, barrierefreie Konzepte)
- **Abbruchsreif oder sanierungsbedürftig – vielseitige Entwicklungsmöglichkeiten**

**Wohnfläche:** ca. 260 m<sup>2</sup>

**Grundstücksgröße:** ca. 260 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** € 110.000,- (Verhandelbar)

**Ort:** Waizenkirchen,

## Lage

Waizenkirchen ist eine beliebte Marktgemeinde im Bezirk Grieskirchen und bietet eine



ausgewogene Mischung aus ländlicher Ruhe und guter örtlicher Versorgungsstruktur. Die umliegenden Städte Grieskirchen, Eferding und Wels sind gut erreichbar.

Die zentrale Lage des Objekts bietet kurze Wege zu:

- Nahversorgern
- Schulen und Kindergarten
- Banken und Ärzten
- Öffentlichen Verkehrsanbindungen
- Freizeitmöglichkeiten und Naturraum

## **Kosten / Konditionen**

- **Kaufpreis:** € 110.000,- (Verhandelbar)
- Keine Renovierungen enthalten
- Übergabe nach Vereinbarung

## **Fazit**

Dieses Stadthaus in Waizenkirchen ist ein **klassisches Projektobjekt** mit vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten. Ob als Sanierungsprojekt zur Erhaltung bestehender Substanz oder als Ausgangspunkt für einen attraktiven Neubau – die Lage und das Potenzial machen diese Liegenschaft zu einer interessanten Investition für Bauträger, Entwickler oder private Käufer mit Vision.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <6.500m  
Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap