Großzügiges Mehrfamilienhaus in Puchenstuben – Wohnen, Vermieten und Natur genießen im Naturpark Ötscher-Tormäuer



Objektnummer: 1939/132305

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3214 Puchenstuben
Baujahr:	1920
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	460,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 364,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,39
Kaufpreis:	259.000,00 €
Provisionsangabe:	

9.324,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Josef Brunner

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Hauptplatz 9
3300 Amstetten

T + 43 50450 330
H + 43 664 819 18 13

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



www.IMMOcontract.at
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.










IMMO
CONTRACT
Partner der
VOLKSBANK
WIR
VERMITTELN
IHRE
IMMOBILIE
IMMO
CONTRACT
cljStock


IMMO
CONTRACT


IMMO
CONTRACT

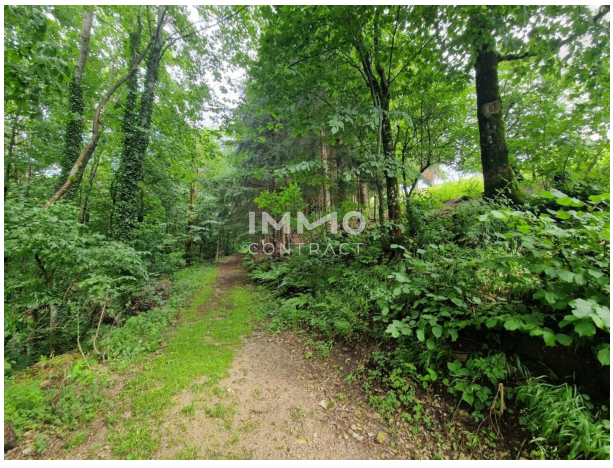













IMMO CONTRACT
Partner der VOLKSBANK
Beratung
Bewertung
Vermittlung
Investments
IMMO CONTRACT
©iStock

Objektbeschreibung

Vielseitige Immobilie mit großem Grundstück, zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten und 460 m² Nutzfläche

Willkommen in Puchenstuben – einer idyllischen Gemeinde im Herzen des Naturparks Ötscher-Tormäuer. Dieses großzügige und gepflegte Zweifamilien-Wohnhaus bietet außergewöhnlich viel Platz, eine traumhafte naturnahe Lage und zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung.

Ob als **Mehrgenerationenhaus, Mehrparteienhaus, großzügiger Familiensitz oder Kombination aus Wohnen und Vermietung** – diese Immobilie überzeugt durch ihre Größe, die flexible Raumaufteilung und das rund **8.300 m² große Grundstück mit Wiesen- und Waldflächen**.

Das Gebäude wurde ursprünglich bis 2010 gastronomisch genutzt. Dadurch entstand ein außergewöhnliches Raumangebot mit mehreren Zimmern, jeweils ausgestattet mit Dusche und WC – ideal für eine spätere Nutzung als Gästehaus, Ferienunterkunft oder Fremdenverkehrsbetrieb.

Die Highlights auf einen Blick

? ca. **460 m² Nutzfläche**

? ca. **8.300 m² Grundstück mit Bauland-Agrar, Wiese und Wald**

? Zwei bestehende Wohneinheiten – Erweiterung auf drei Einheiten möglich

? Großzügige Zimmeranzahl mit vielen Sanitärbereichen

? Pellets-/Festbrennstoff-Kombiheizung (erneuert 2018)

? Großes Ausbaupotenzial im Dachbereich

? Keller ebenerdig begehbar

? Teilmöbliert übernehmbar

? Ruhige Dorfrandlage im Naturpark Ötscher-Tormäuer

? Ideal für Familien, Anleger oder touristische Nutzung

Raumaufteilung

Erdgeschoss – ca. 100 m² Wohneinheit

Die Erdgeschosswohnung bietet eine gemütliche und funktionale Raumaufteilung:

- große Wohnküche als zentraler Treffpunkt
- großzügiges Schlafzimmer
- Badezimmer und WC
- Saunaraum
- zusätzlicher Duschraum
- Werkstätte mit ca. 25 m²
- Heizraum
- Pellets-Lagerraum

Die Kombination aus Wohnbereich und Nebenräumen bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom privaten Wohnbereich bis hin zum Hobby- oder Arbeitsbereich.

Obergeschoss – ca. 230 m² Wohnnutzfläche

Das Obergeschoss verfügt derzeit über eine großzügige Wohneinheit und kann mit geringem Aufwand in zwei separate Wohnungen geteilt werden.

Raumangebot:

- 7 Zimmer, jeweils mit eigenem Duschbad und WC

- großes Wohnzimmer
- Küche mit Zugang zur Terrasse
- Speisekammer
- großer Baderaum mit Wanne und WC
- Zugang zum weitläufigen Grundstück mit Wald- und Wiesenflächen

Durch die vorhandene Raumstruktur eignet sich dieser Bereich besonders für:

- Vermietung
- Ferienwohnungen
- Wohngemeinschaften
- Mehrgenerationennutzung

Keller und Dachbereich

- ca. 100 m² ebenerdig begehbarer Kellerbereich
- vielseitig nutzbar als Lager, Werkstatt oder Hobbybereich
- Dach wurde vor wenigen Jahren saniert
- zusätzlicher Ausbau eines Bereiches mit ca. 80 m² möglich

Grundstück und Außenbereich

Das großzügige Grundstück mit rund **8.300 m² Fläche** bietet viel Platz für Natur, Freizeit und Tierhaltung.

Vorhanden sind:

- Wiesenflächen
- Waldflächen
- leicht hügeliges Gelände
- Hühnerstall
- Kleintierstall

Ein idealer Platz für Menschen, die Ruhe, Natur und Freiraum suchen.

Ausstattung und Zustand

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Technische Ausstattung:

- Pellets-/Festbrennstoff-Kombiheizung seit 2018
- Wasser-, Heizungs- und Elektroversorgung in sehr gutem Zustand
- Holzverbundfenster sowie Kunststofffenster im neueren Gebäudeteil

- saniertes Dach

Das Haus wird derzeit geräumt und kann **teilmöbliert übernommen werden**.

Lage – Natur und Infrastruktur perfekt verbunden

Puchenstuben liegt eingebettet in die beeindruckende Landschaft des Naturparks Ötscher-Tormäuer und bietet eine hohe Lebensqualität für Naturliebhaber.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- öffentliches Freibad
- Nahversorger
- Volksschule
- Kindergarten
- Bahnhof der Mariazellerbahn

Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Naturerlebnis, Erholung und Ausflüge in die beeindruckende Bergwelt des Mostviertels.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Diese außergewöhnliche Immobilie bietet viele Perspektiven:

? Mehrgenerationenhaus

Viel Platz für Familie und Generationen unter einem Dach.

? Mehrparteienhaus

Aufteilung in mehrere Wohneinheiten möglich.

? Vermietungsobjekt

Beste Voraussetzungen für langfristige Vermietung oder Ferienwohnungen.

? Touristische Nutzung

Die ehemalige gastronomische Nutzung und die vorhandenen Zimmer mit Sanitäranlagen bieten interessante Möglichkeiten.

Kaufpreis

€ 259.000,--

inklusive Teil-Einrichtung

Eine seltene Gelegenheit für alle, die großzügigen Wohnraum, Naturverbundenheit und flexible Nutzungsmöglichkeiten miteinander verbinden möchten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und präsentieren Ihnen diese besondere Immobilie gerne persönlich vor Ort!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf www.IMMOcontract.at

IMMO einen Besuch wert.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <7.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <6.500m

Sonstige

Post <500m
Geldautomat <500m
Bank <500m
Polizei <9.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap