Liegenschaft mit Ausbaupotenzial



Objektnummer: 6566/1158

Eine Immobilie von PERFEKT IMMO GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	6425 Haiming
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	352,11 m²
Zimmer:	8
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	6
Heizwärmebedarf:	B 33,84 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hans-Peter Zangerle

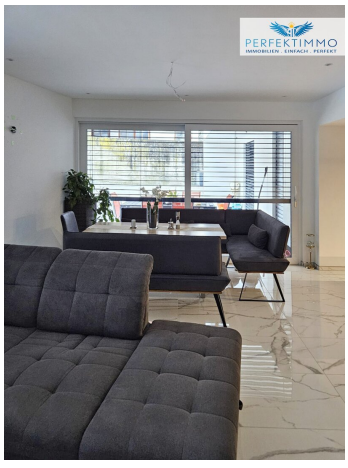
PERFEKT IMMO GmbH
Siedlung 31
6463 Karrösten

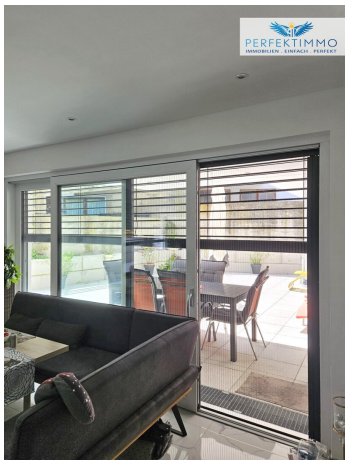
T +43 660 7234700
H +43 660 7234700

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

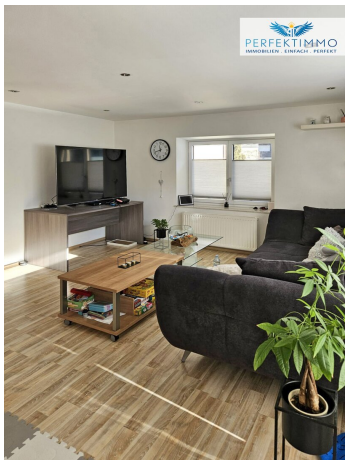
Verfügung.


PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT


PERFEKTIMMO


PERFEKTIMMO


PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT


PERFEKTIMMO


PERFEKTIMMO











PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



GERNE UNTERSTÜTZEN WIR AUCH SIE

Hans-Peter Zangerle
+43 660 72 34 700

- UNVERBINDLICHE MARKTEINSCHÄTZUNG
- VERKAUF ZUM BESTPREIS
- ZAHLREICHE VORGEMERKTE KUNDEN

VERKAUFSBERATUNG | KAUFBERATUNG | FINANZIERUNGEN | INVESTMENTS

www.perfektimmo.at

BAUKÖRPER **ERWEITERUNGSMÖGLICHKEIT**

Konzept für einen Zubau an der Stelle des Stadls

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT

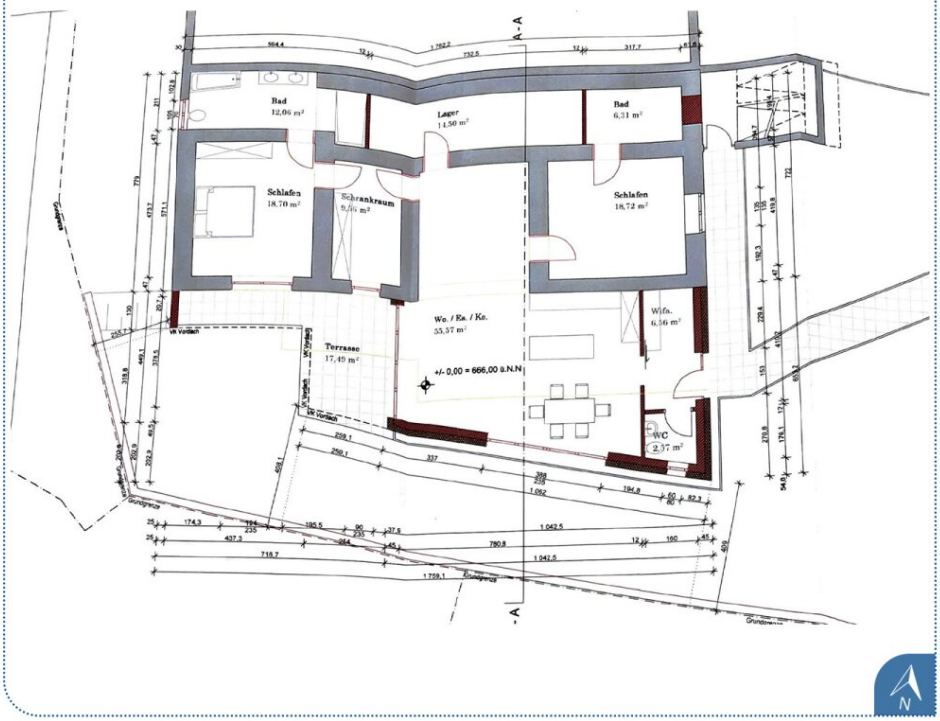



Bestand
+7,54
+6,54
+3,92
Grundgrenze
+1,00
±0,00
±0,00 = 666,00 ü.N.N.

WOHNUNG **TOP 1**

Erdgeschoss | 3-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



Raumaufteilung

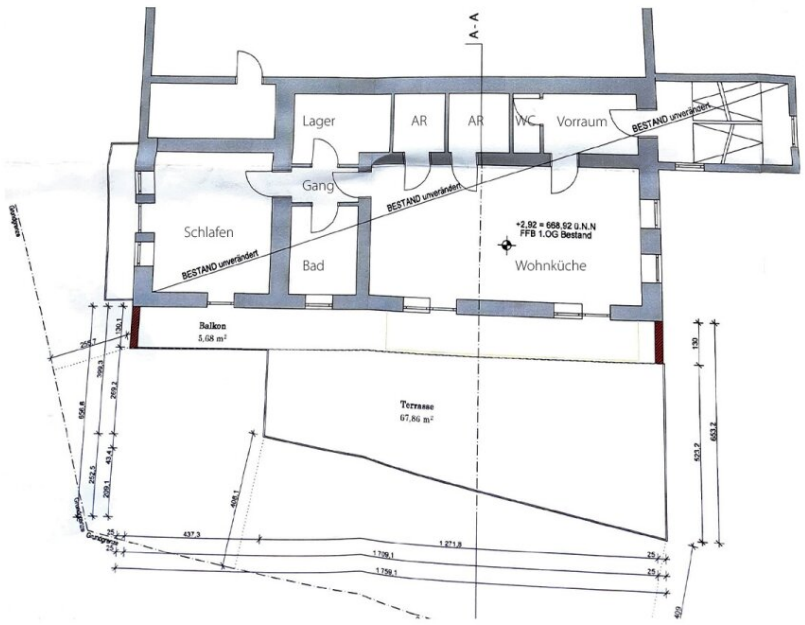
Windfang	6,56 m²
WC	2,57 m²
Wohnküche	55,57 m²
Schlafzimmer 1	18,72 m²
Bad 1	6,31 m²
Lager	14,50 m²
Schrankraum	9,56 m²
Schlafzimmer 2	18,70 m²
Bad 2	12,06 m²

Wohnnutzfläche ca. 144,55 m²

WOHNUNG **TOP 2**

Obergeschoss | 2-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse und Balkon

PERFEKTIMMO
IMMOBILIEN . EINFACH . PERFEKT



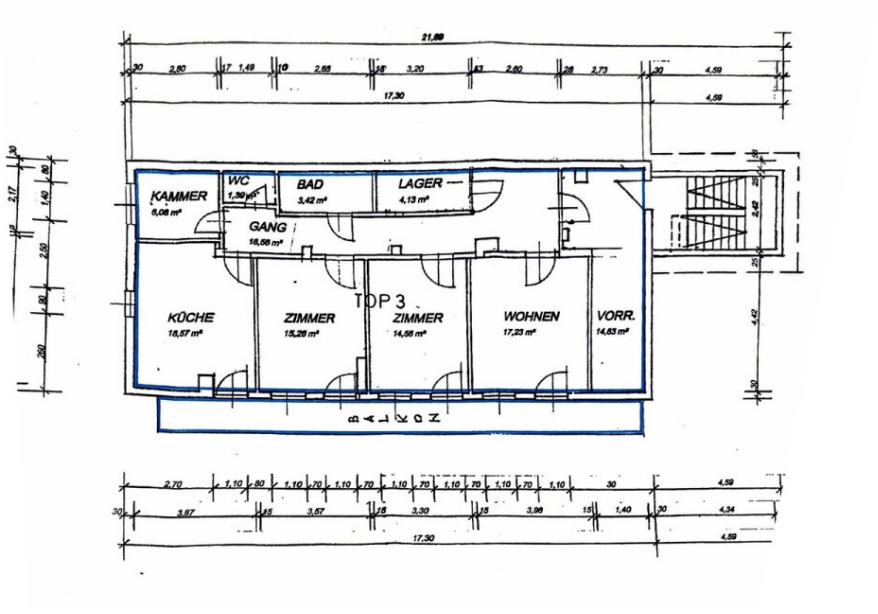
Raumaufteilung

Vorraum	6,92 m²
WC	1,78 m²
Wohnküche	40,99 m²
Abstellraum	4,10 m²
Abstellraum	3,51 m²
Gang	3,00 m²
Bad	7,50 m²
Schlafzimmer	17,39 m²
Lager	8,52 m²

Wohnnutzfläche ca. 93,71 m²

WOHNUNG **TOP 3**

Dachgeschoss | 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Raumaufteilung

Vorraum	14,63 m²
Gang	18,58 m²
Wohnen	17,23 m²
Zimmer	14,56 m²
Zimmer	15,26 m²
Küche	18,57 m²
Kammer	6,08 m²
WC	1,39 m²
Bad	3,42 m²
Lager	4,13 m²

Wohnnutzfläche ca. 113,85 m²

Objektbeschreibung

3 große Wohnungen in sehr gutem Zustand und Stadl als Zusatzbaukörper

Zum Verkauf gelangt eine interessante Liegenschaft in Haiming, die sich insbesondere für Bauträger und Investoren eignet und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das Grundstück mit der Größe von 1.191 m² befindet sich im allgemeinen Mischgebiet, was flexible Bebauungsoptionen eröffnet. Die Zufahrt erfolgt problemlos über die Gemeindestraße, das Areal ist vollständig erschlossen und liegt in keiner Gefahrenzone. Aktuell ist das Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, das drei Wohnungen umfasst und zusätzliches Potenzial für einen Ausbau, beispielsweise in den ehemaligen Stadel, bereithält.

Die Liegenschaft zeichnet sich durch eine ausgewogene Kombination aus Bestandsimmobilien und modernen Elementen aus.

Wohnung 1 bietet auf ca. 144,55 m² Wohnnutzfläche drei Zimmer, eine Fußbodenheizung in Verbindung mit einer effizienten Luftwärmepumpe und einer Terrasse von rund 17,49 m². Sie wurde 2023 neu errichtet durch einen Anbau auf der Südseite des Bestandgebäudes und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Wohnung 2 verfügt über zwei Zimmer auf ca. 93,71 m², eine großzügige Terrasse von etwa 67,86 m² und einen Balkon mit ca. 5,68 m². Die Böden sind mit Laminat und Fliesen versehen, die Heizung erfolgt über Radiatoren mit zentraler Gasversorgung, und die letzte umfassende Sanierung wurde 2006 durchgeführt.

Wohnung 3 bietet drei Zimmer auf ca. 113,85 m², einen Balkon von 5,68 m², ebenfalls Laminat- und Fliesenböden sowie eine Gas-Zentralheizung. Auch diese Einheit wurde zuletzt 2006 saniert und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Die Immobilie überzeugt durch ihre attraktive Lage, ausreichend vorhandene Parkmöglichkeiten und die Möglichkeit zur Erweiterung der Wohnnutzfläche. Die Energiekennzahlen unterstreichen die Qualität des Bestands und bestätigen eine sehr gute Energieeffizienz mit geringen Betriebskosten.

Die unterschiedlichen Einheiten sind funktional und familiengerecht aufgeteilt. Die modernen Böden, die großzügigen Terrassen siwoe die Balkone sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Gleichzeitig eröffnet das Grundstück durch seine Größe und die vorhandene Bebauung vielfältige Optionen für eine Erweiterung oder Verdichtung. Besonders der ehemalige Stadel bietet Potenzial für zusätzliche Wohnfläche, während die vorhandenen Wohnungen so, wie sie sind, nutzbar sind.

Für Bauträger bietet die Liegenschaft nicht nur ein bestehendes Investment, sondern auch die Möglichkeit, weitere Projekte umzusetzen. Der Mix aus modernen und sanierten Bestandswohnungen, gepaart mit der flexiblen Widmung und der zentralen Lage, macht diese Immobilie zu einer zukunftsorientierten Anlage mit hohem Entwicklungsspielraum. Die vorhandenen Parkplätze und die gute Erschließung ergänzen das attraktive Gesamtpaket und ermöglichen eine unkomplizierte Nutzung oder Vermietung.

Diese Liegenschaft stellt eine seltene Gelegenheit dar, die sowohl für Eigeninvestoren als auch für Bauträger interessant ist, die eine Kombination aus sofort nutzbaren Wohnungen und Potenzial für Erweiterung suchen.

Das Grundstück bietet die Sicherheit eines bereits etablierten Wohnobjekts, gepaart mit der Freiheit, zusätzliche Wohnflächen zu schaffen oder bestehende Einheiten individuell zu modernisieren und an aktuelle Standards anzupassen. Die Lage in Haiming bietet zudem eine ausgezeichnete Anbindung an die Umgebung, wodurch die Immobilie sowohl für langfristige Vermietung als auch für eigene Projekte hervorragend geeignet ist.

LAGEBESCHREIBUNG:

Die Liegenschaft zeichnet sich durch eine ruhige, nahe dem Ortszentrum gelegene Wohnumgebung mit bergigem Panorama aus, in der Nahversorgung und Infrastruktur gut erreichbar sind (z. B. Supermarkt, Ärzte, Bank, Post und Busverbindungen in wenigen Minuten zu Fuß). In der direkten Umgebung gibt es gute Verkehrsanbindungen über regionale Straßen sowie Bus und Bahn, was Alltagswege und Pendeln erleichtert. Für Freizeit und Erholung bietet der Ort zahlreiche aktive Möglichkeiten wie das Waldbad, Sportanlagen (z. B. Fußball, Tennis und Skatepark) sowie vielfältige Outdoor-Aktivitäten in der näheren Umgebung (Rafting auf dem Inn, Klettern, AREA 47 Freizeitpark und Wander-/Radwege).

ECKDATEN:

Objekttyp: Liegenschaft | bebautes Grundstück

Grundbuch: KG 80101 Haiming | EZ 1748 | Gst.-Nr. 69/3

Grundstücksfläche: 1.191 m²

Bebauung: Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen, Möglichkeit zum Ausbau

Letzte Sanierung: 2006

Energieausweis: HWB Ref, SK = 33,84 kWh/m²a (Klasse B) | fGEE = 0,59 (Klasse A+), gültig bis 27.09.2031

Parkplätze: ausreichend vorhanden

Widmung: Allgemeines Mischgebiet

Bebauungsplan: kein Bebauungsplan vorhanden

Erschließung: vollständig erschlossen

Zufahrt: über die Gemeindestraße

Gefahrenzone: Das Grundstück befindet sich in keiner Gefahrenzone.

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Kaufpreis: auf Anfrage

Wohnung 1:

Zimmer: 3

Wohnnutzfläche: ca. 144,55 m²

Zustand: sehr gut

Baujahr: 2023

Böden: Fliesen

Heizung: Fußbodenheizung | Luftwärmepumpe

Terrasse: ca. 17,49 m²

Garten: vorhanden

Wohnung 2:

Zimmer: 2

Wohnnutzfläche: ca. 93,71 m²

Zustand: gut

Letzte Sanierung: 2006

Böden: Laminat, Fliesen

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Gas

Terrasse: ca. 67,86 m²

Balkon: ca. 5,68 m²

Wohnung 3:

Zimmer: 3

Wohnnutzfläche: ca. 113,85 m²

Zustand: gut

Letzte Sanierung: 2006

Böden: Laminat, Fliesen

Heizung: Radiatoren | Zentralheizung | Gas

Balkon: ca. 5,68 m²

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann melden Sie sich und überzeugen Sie sich bei einem Besichtigungstermin. Wir sind gerne jederzeit für Sie da.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der abgeschlossene Kaufvertrag. §15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart. Titelbild mit KI bearbeitet.

Weitere tolle Angebote finden Sie unter: https://perfektimmo.at/immobilien/

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap