

**(reserviert) Mehrfamilienhaus mit Seenähe in zentraler Lage von Ebensee – großes Potenzial für Anleger & Bastler**



Außen Hofseitig

**Objektnummer: 1660/64**

**Eine Immobilie von IMMOLIKE e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4802 Ebensee
<b>Baujahr:</b>	1902
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	195,17 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	251,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8,50
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	40,93 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 167,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,72
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	191,54 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

auf Anfrage/ nach Verbrauch und Vorschreibung Gemeinde

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Ing. Marko Tarabic**

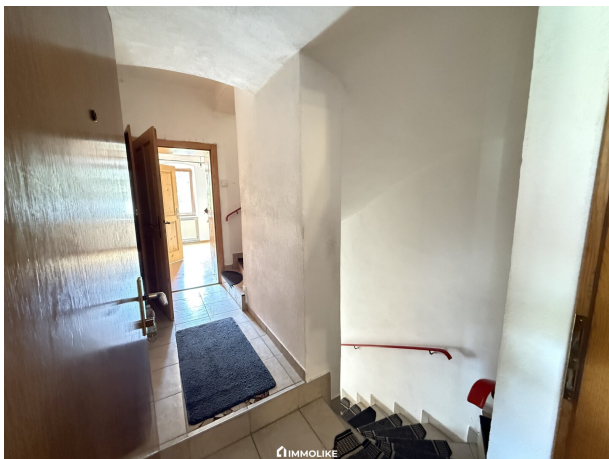
IMMOLIKE e.U.  
Janshartweg 22  
4053 Ansfelden



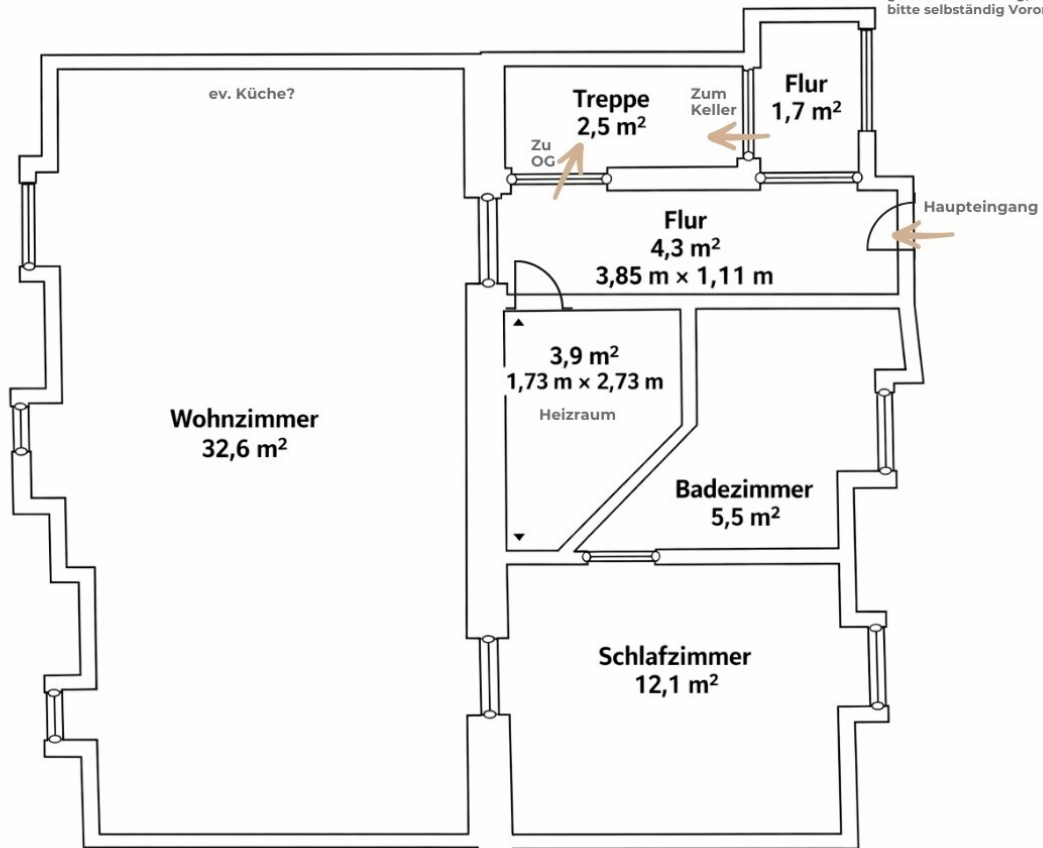




IMMOLIKE

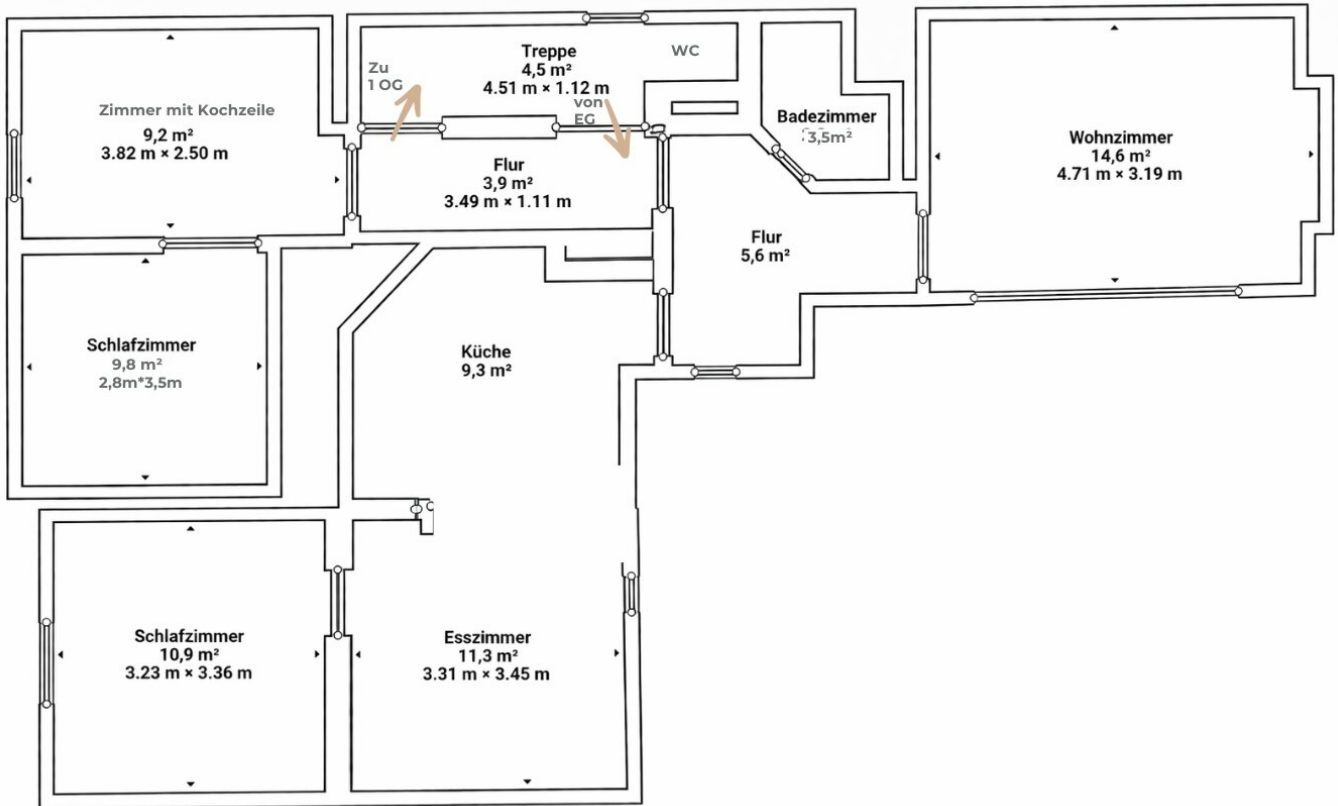


IMMOLIKE



Diese Skizze dient ausschließlich der Veranschaulichung der Raumaufteilung. Sie ist nicht maßstabsgetreu und berücksichtigt weder Türausrichtungen, genaue Fenster-, und Türpositionen noch Installationen. Die Raumflächen und höhen wurden grob vermessen – mögliche Abweichungen vorbehalten. Für jegliche Informationsnutzung aus dieser Skizze wird ausdrücklich die Haftung ausgeschlossen.

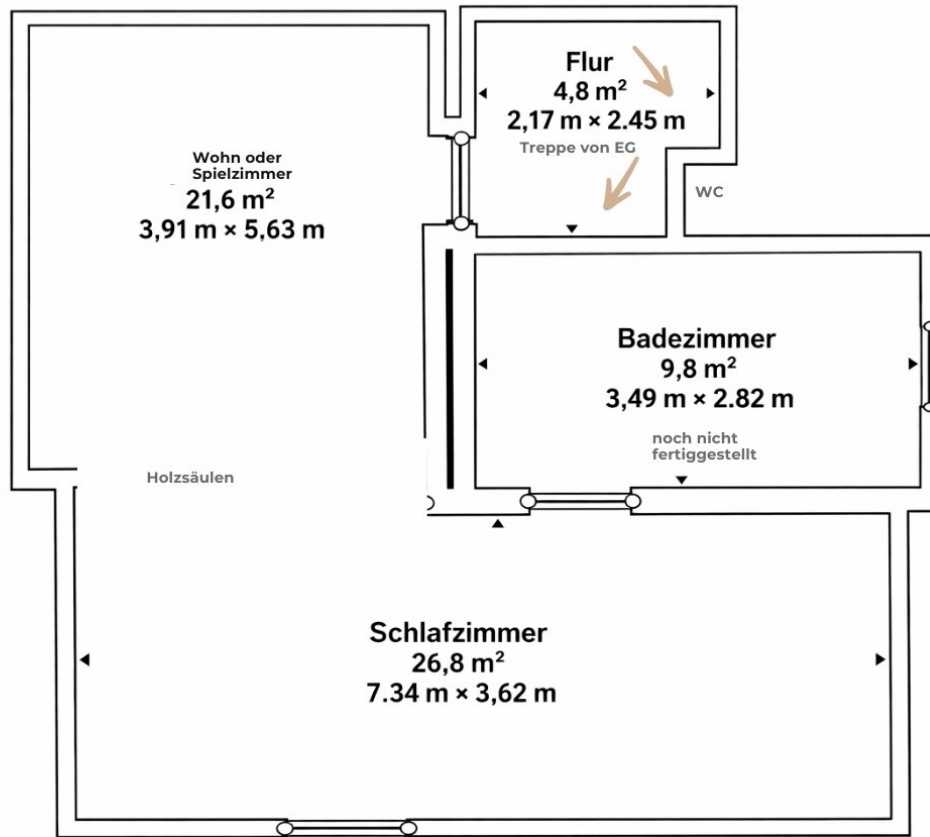
info



Diese Skizze dient ausschließlich der Veranschaulichung der Raumaufteilung. Sie ist nicht maßstabsgetreu und berücksichtigt weder Türausrichtungen, genaue Fenster-, und Türpositionen noch Installationen. Die Raumflächen und höhen wurden grob vermessen – mögliche Abweichungen vorbehalten. Für jegliche Informationsnutzung aus dieser Skizze wird ausdrücklich die Haftung ausgeschlossen.

info





Diese Skizze dient ausschließlich der Veranschaulichung der Raumaufteilung. Sie ist nicht maßstabsgetreu und berücksichtigt weder Türausrichtungen, genaue Fenster-, und Türpositionen noch Installationen. Die Raumflächen und höhen wurden grob vermessen – mögliche Abweichungen vorbehalten. Für jegliche Informationsnutzung aus dieser Skizze wird ausdrücklich die Haftung ausgeschlossen.

info



## Objektbeschreibung

Dieses Haus mit Ursprung Anfang des 20. Jahrhunderts bietet rund 195 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 251m<sup>2</sup> Nutzfläche und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten mit mehreren potenziellen Wohneinheiten.

Einen 3D-Rundgang, ein detailliertes Exposé sowie weitere Fotos übermitteln wir Ihnen auf Anfrage gerne.

Derzeit wird die Liegenschaft für zwei Einheiten genutzt, grundsätzlich besteht jedoch die Möglichkeit, bis zu drei oder mehr Wohneinheiten zu realisieren:

- Erdgeschoss: eigene kompakte Wohneinheit mit Wohnküche, Schlafzimmer und Bad
- 1.Obergeschoss: aktuell eine größere Einheit, auch teilbar in zwei kleinere Wohnungen (z. B. Wohnung + Garçonnière)
- Dachgeschoss: Ausbau einer weiteren Einheit bereits begonnen
- Kellergeschoss

Zusätzlich stehen Nebenräume sowie ein Keller zur Verfügung, die den einzelnen Einheiten zugeordnet werden können.

Die Liegenschaft bietet somit eine attraktive Grundlage für ein individuelles Wohn- oder Investmentkonzept. Die baurechtliche Genehmigungssituation sowie mögliche Ausbauten sind vom Käufer eigenständig zu prüfen.

Ob als Anlageobjekt, Mehrgenerationenhaus oder Projekt für Bastler – hier kann durch Sanierung, Neuaufteilung und Fertigstellung ein attraktiver Mehrwert geschaffen werden.

### Highlights:

- ca. 195 m<sup>2</sup> Wohnfläche (mehrere Wohneinheiten möglich)
- flexible Aufteilung (bis zu 3–4 Einheiten realisierbar)

- zentrale Lage mit guter Anbindung
- 2 Stromzähler vorhanden
- Gastherme (ca. 2018)
- Parkmöglichkeiten direkt beim Haus
- Nähe zu See und Natur

#### **Zustand:**

Das Objekt ist sanierungs- bzw. fertigstellungsbedürftig und eignet sich ideal für handwerklich versierte Käufer oder Investoren.

#### **Hinweise:**

- Flächenangaben ohne Gewähr, leichte Abweichungen möglich
- Grundrisse kamerageneriert – können abweichen

#### **Fazit:**

Ein interessantes Objekt mit Entwicklungspotenzial in zentraler Lage – ideal für Käufer, die mehrere Wohneinheiten schaffen und langfristig Wert aufbauen möchten.

#### **Sichern Sie sich jetzt Ihren Besichtigungstermin:**

0664 22 15 440

[office@immolike.at](mailto:office@immolike.at)

Gerne übermitteln wir Ihnen weitere Unterlagen oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

IMMOLIKE

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap