

# INVESTMENTCASE | Haus mit Potenzial auf bis zu 5 Einheiten



**Objektnummer: 6205/192**

**Eine Immobilie von Eric Freiberger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

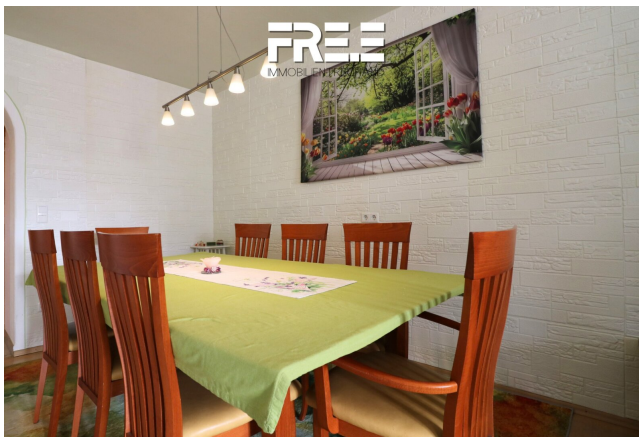
<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3508 Paudorf
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	178,71 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	55,61 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	234,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	21,40 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 174,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,96
<b>Kaufpreis:</b>	777.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eric Freiburger**





















## Objektbeschreibung

**Ein Objekt, das nicht nur Wohnraum bietet, sondern nachhaltigen Wert schafft.**

Diese Liegenschaft in Paudorf vereint solide Bausubstanz mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial – und eröffnet damit eine seltene Gelegenheit für Investoren mit Weitblick.

Das im Jahr **1989** errichtete Gebäude umfasst aktuell rund **240 m<sup>2</sup> Gesamtfläche** und ist derzeit als Zweifamilienhaus ausgeführt.

Bereits im aktuellen Bestand sind **zwei getrennte Einheiten** gegeben. Mit überschaubarem Adaptierungsaufwand lässt sich die Struktur **auf drei Einheiten erweitern**. Darüber hinaus besteht – abhängig von der konkreten Ausführung und behördlichen Genehmigungen – die Möglichkeit eines **Dachbodenausbaus**, wodurch **insgesamt bis zu fünf Wohneinheiten realisierbar** sind.

**Diese flexible Entwicklungsfähigkeit macht die Immobilie besonders attraktiv für:**

- klassische Vermietungsmodelle
- Mehrgenerationenkonzepte
- Kombination aus Eigennutzung und Renditeobjekt

Die vorhandene Raumstruktur mit zahlreichen Zimmern, mehreren Sanitärbereichen sowie großzügigen Nebenflächen unterstützt diese Skalierbarkeit bereits im Bestand.

### **Zusätzlichen Mehrwert bieten:**

- ruhige Sackgasse in erhöhter Lage
- Balkon, Garten mit Terrasse
- großartiger Fernblick – klare Aufwertung jeder Einheit
- gepflegte Gesamterscheinung – attraktiv für Mieter und Eigennutzer
- Garage, Carport sowie mehrere Stellplätze – ein entscheidender Vermietungsvorteil
- Fußbodenheizung und solide Bauweise – nachhaltige Substanz

Die Lage in Paudorf überzeugt durch ihre Kombination aus Ruhe und Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsanbindungen (Bus und Bahn), Nahversorgung sowie Bildungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sichern langfristige Nachfrage sowie stabile Vermietbarkeit.

**Kaufpreis: € 777.000,-**

### **Fazit für Investoren:**

Ein Bestandsobjekt mit sofort nutzbarer Struktur und klarem Upside-Potenzial. Die Kombination aus bestehender Nutzung, Erweiterbarkeit auf bis zu fünf Einheiten sowie attraktiver Lage schafft eine ideale Grundlage für nachhaltige Rendite und Wertsteigerung.

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weiterführende Informationen sowie mögliche Nutzungsszenarien zur Verfügung.

*Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!*

**Haben auch Sie eine Liegenschaft und denken darüber nach diese zu verkaufen oder zu vermieten? Oder haben Sie Fragen zum Thema Immobilien?**

**- Kontaktieren Sie uns telefonisch unter +43 664 225 225 2 oder per E-Mail unter [info@free-immobilien.at](mailto:info@free-immobilien.at) und sichern Sie sich ein kostenloses, unverbindliches Erstgespräch.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Entdecken Sie Ihre Traumimmobilie mit FRE.E Immobilientreuhand! Melden Sie sich jetzt an und erhalten Sie exklusiven Zugang zu unseren aktuellen Exposés oder legen Sie Ihren individuellen Suchwunsch an.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <7.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <5.500m  
Polizei <5.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap