

Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum - Grundstück mit Altbestand zum Sanieren



Visualisierung

Objektnummer: 2261/62

Eine Immobilie von SE Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4310 Ufer
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Nutzfläche:	130,00 m ²
Kaufpreis:	109.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



B.Sc. Sara Hufnagl

SE Immobilien GmbH
Waldsiedlung 9
4595 Waldneukirchen

T +43 650 3069982

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







Objektbeschreibung

Verwirklichen Sie Ihren Wohntraum – Grundstück mit Altbestand und großem Entwicklungspotenzial in Mauthausen-Ufer

Zum Verkauf gelangt ein ca. **481 m² großes Grundstück** mit bestehendem Wohnhaus in **4310 Mauthausen-Ufer**, nur wenige Minuten von der Donau entfernt. Die Liegenschaft bietet eine seltene Gelegenheit für Käufer, die ein bestehendes Gebäude nach eigenen Vorstellungen neu gestalten, umfassend sanieren oder – vorbehaltlich baubehördlicher Genehmigung – alternativ neu bebauen möchten.

Auf dem Grundstück befindet sich ein zweistöckiger Altbestand aus ca. **1940 bis 1950** mit einer kompakten Gebäudegrundfläche von ca. 60 m² pro Geschoss, darüberhinaus gibt es noch einen kleinen Kellerraum, sowie im Nebenkörper des Hauses eine Garage und weitere Abstellräume mit einer Gesamtfläche von ca. 25 m². Das Haus befindet sich aktuell in einem **sanierungsbedürftigen bzw. teilweise entkernten Zustand**. Die bisherigen Eigentümer hatten bereits konkrete Pläne, das Gebäude im Zuge einer umfassenden Sanierung neu zu beleben. Aufgrund einer veränderten familiären Situation wurde das Vorhaben jedoch nicht weitergeführt, wodurch sich für den neuen Eigentümer nun die Möglichkeit ergibt, das Projekt nach eigenen Vorstellungen fortzusetzen.

Besonders interessant ist der bestehende Baukörper: Da das Gebäude bereits nahe an die vorhandene Bebauungsstruktur und Grundstückssituation angepasst ist, kann der Altbestand eine wertvolle Grundlage für eine moderne Sanierung darstellen. Ein kompletter Abriss mit Neubau ist grundsätzlich eine denkbare Variante, müsste jedoch im Hinblick auf Abstandsflächen, Bebauungsmöglichkeiten und zulässige Ausnutzung baurechtlich geprüft werden. Gerade deshalb kann die Weiterentwicklung des bestehenden Gebäudes – etwa durch Kernsanierung, Neuaufteilung, Ausbau oder gegebenenfalls Aufstockung – wirtschaftlich und planerisch besonders attraktiv sein.

Das Haus bietet damit ideale Voraussetzungen für handwerklich versierte Käufer, Familien mit Gestaltungswunsch oder Projektentwickler, die aus einem bestehenden Altbestand ein modernes Eigenheim schaffen möchten. Die bereits vorhandene Substanz, das Grundstück mit Gartenfläche sowie die bestehende Garage bilden eine solide Basis für ein individuelles Wohnprojekt.

Kurz gesagt: Eine Liegenschaft mit Geschichte, Substanz und Potenzial – ideal für alle, die nicht einfach ein fertiges Haus suchen, sondern ein Objekt mit Gestaltungsspielraum und Entwicklungsmöglichkeiten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <3.500m

Klinik <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap