

## Zwei Wohnungen mit Grundstücksbeteiligung



**Objektnummer: 7446/560**  
**Eine Immobilie von PRIMO**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4594 Grünburg
<b>Baujahr:</b>	1902
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	133.250,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	150,00 €
<b>Heizkosten:</b>	260,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Roman Oberndorfinger**

PRIMO  
Anton-Herzog-Straße 1  
4560 Kirchdorf an der Krems

T +43 660 4816849

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









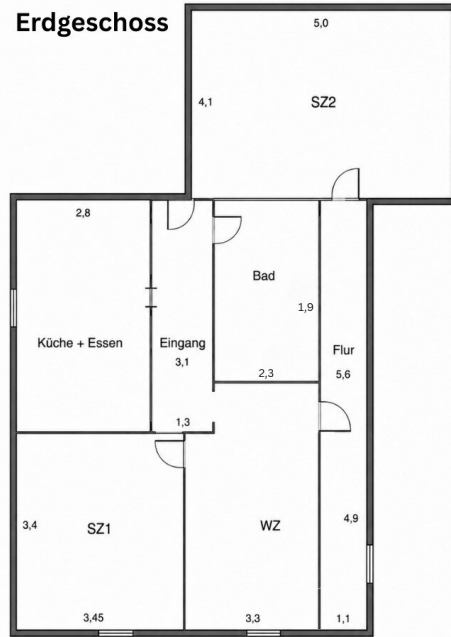
★★★★★ 55 



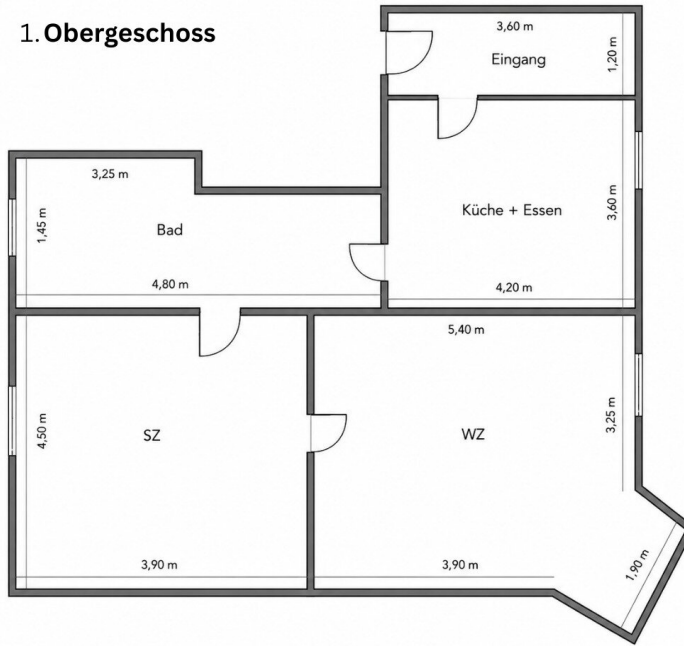
**Roman Oberdorfinger**  
Immobilienberater

**Primo**

# Erdgeschoss



## 1. Obergeschoss



## Objektbeschreibung

Das Haus wurde 1902 errichtet - ein zweigeschoßiges Mehrfamilienhaus mit Zubauten, das über Jahrzehnte bewohnt und genutzt wurde. Es umfasst insgesamt acht parifizierte Wohneinheiten, aufgeteilt auf drei Eigentümergruppen. Zum Verkauf steht ausschließlich folgender Anteil: **Wohnung D im ersten Obergeschoß** und **Wohnung E im Erdgeschoß**, sowie ein **Anteil am landwirtschaftlich genutzten Grundstück** (ca. 1/3).

**Wohnung D – 1. Obergeschoß** Die Wohnung liegt im Obergeschoß auf der südlichen Seite des Gebäudes und ist über das gemeinsame Stiegenhaus erreichbar. Sie umfasst Vorraum, Küche, Kühlschrank, Wohnzimmer mit Erker, Schlafzimmer sowie Bad mit Toilette - eine klassisch geschnittene Familienwohnung mit guter Raumstruktur. Außerdem ist sie mit einer Küche mit Kühlschrank und einer Waschmaschine ausgestattet. Diese hat einen eigene Ölheizung sowie einen eigenen PKW Stellplatz im Carport. Aktuell nicht vermietet.

**Wohnung E – Erdgeschoß** Die erdgeschoßige Wohnung verfügt über einen eigenen Außenzugang direkt von der östlichen Straßenseite sowie Zugang zum Vorgartenbereich und einem Garagenstellplatz. Die Einheit umfasst Vorraum, Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, Innenflur und Bad mit Toilette. Diese hat eine Infrarotheizung sowie einen eigenen PKW Stellplatz im Carport. Die Wohnung ist renovierungsbedürftig. Aktuell vermietet.

**Grundstücksanteil** Zum Anteil gehört weiters eine Beteiligung am landwirtschaftlich genutzten Grundstück (ca. zu einem Drittel) - ein Wiesenstück von insgesamt 4.038 m<sup>2</sup>, das anteilig allen Eigentümern der Liegenschaft zugeordnet ist. Dieses wird aktuell von Nachbarn mitgemäht.

### **Wohnung D – 1. Obergeschoß (Einheit D, ca. 69 m<sup>2</sup> Nutzfläche)**

- Vorraum: ca. 6 m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 15 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer mit Erker: ca. 25 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 15 m<sup>2</sup>

- Bad mit Toilette: ca. 6 m<sup>2</sup>

### **Wohnung E – Erdgeschoß (Einheit E, ca. 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche)**

- Vorraum: ca. 8 m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 10 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer: ca. 18 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 9 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer 2: ca. 16 m<sup>2</sup>
- Innenflur: ca. 3 m<sup>2</sup>
- Bad mit Toilette: ca. 4 m<sup>2</sup>

### **Außenbereich / Zubehör**

- Je ein PKW Stellplatz im Carport
- Wohnung E: Zugang zum Vorgartenbereich
- Anteil am Grundstück 143/1 (landwirtschaftlich genutzt, Gesamtfläche 4.038 m<sup>2</sup>)

### **HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK**

**Sofortige Mieteinnahmen** Eine Wohnung ist zum Zeitpunkt des Verkaufs bereits vermietet.

**Parifizierte Einheiten - klare Rechtslage** Beide Wohnungen sind grundbücherlich als eigenständige Einheiten (Wohnungseigentum) eingetragen. Das schafft Rechtssicherheit und erleichtert eine spätere Einzelverwertung, falls gewünscht.

**Grundstücksbeteiligung inklusive** Der Anteil umfasst nicht nur die beiden Wohnungen, sondern auch eine Mitbeteiligung an einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück. Welche Nutzungsmöglichkeiten sich daraus langfristig ergeben, hängt von der weiteren Entwicklung am Grundstückmarkt ab — das Potenzial ist jedoch vorhanden.

## **ZUSATZINFORMATIONEN**

Die Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und sind ohne Gewähr. Die Pläne sind Skizzen, es wird kein Gewähr übernommen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <8.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap