

Altbau-Charme trifft Potenzial – großzügiges Haus mit 2 Einheiten



Objektnummer: 7056/205

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|-------------------------|
| Art: | Haus - Zweifamilienhaus |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 4061 Pasching |
| Baujahr: | 1951 |
| Zustand: | Modernisiert |
| Möbliert: | Teil |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 192,26 m ² |
| Zimmer: | 7 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 3 |
| Balkone: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Stellplätze: | 4 |
| Keller: | 80,10 m ² |
| Kaufpreis: | 439.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

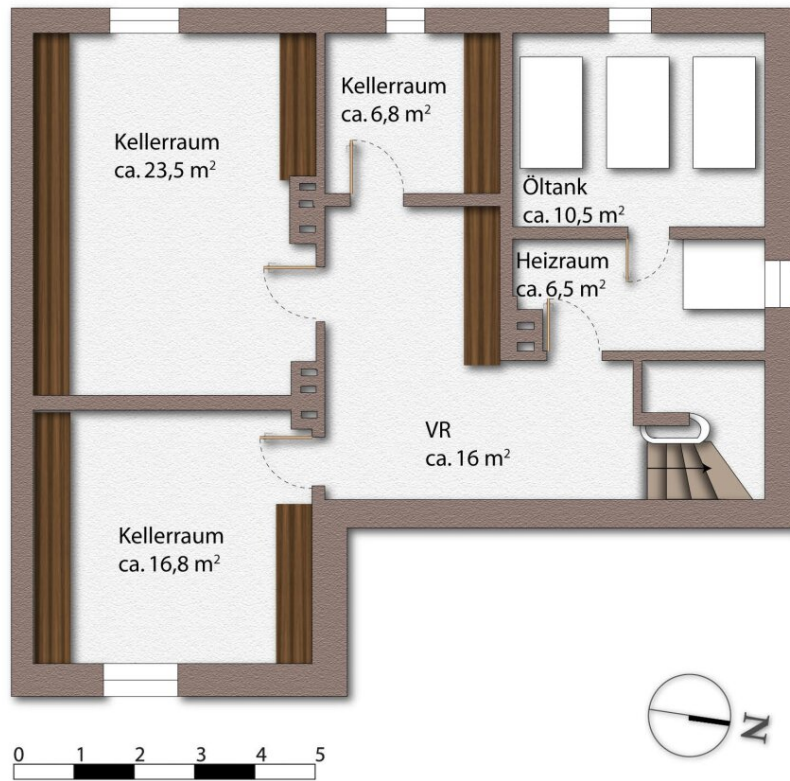


Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

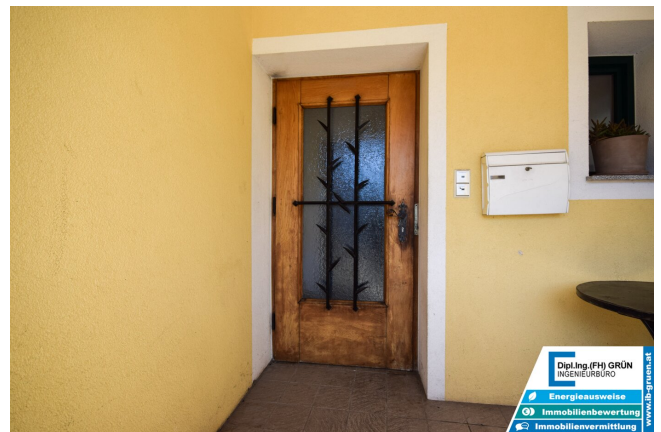
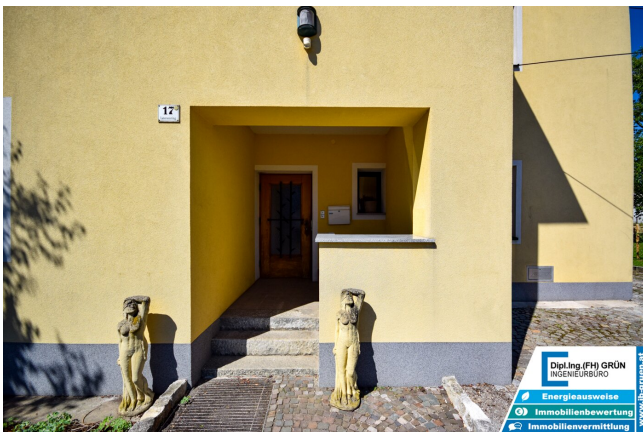
Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45
4053 Ansfelden

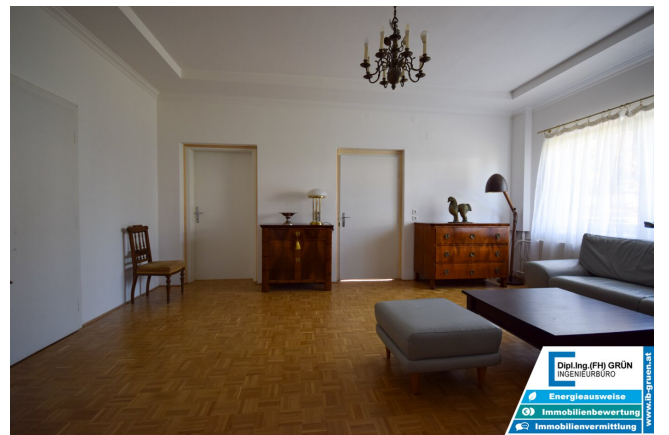


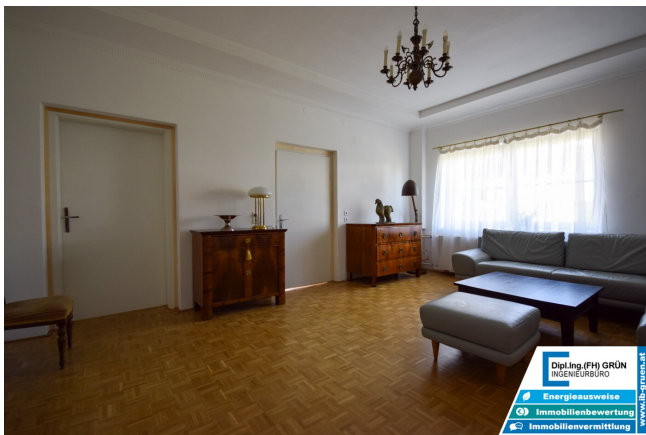


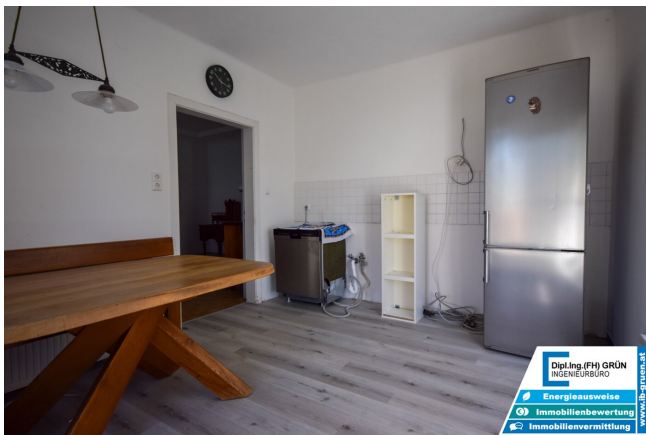


Grundriss Untergeschoss











Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

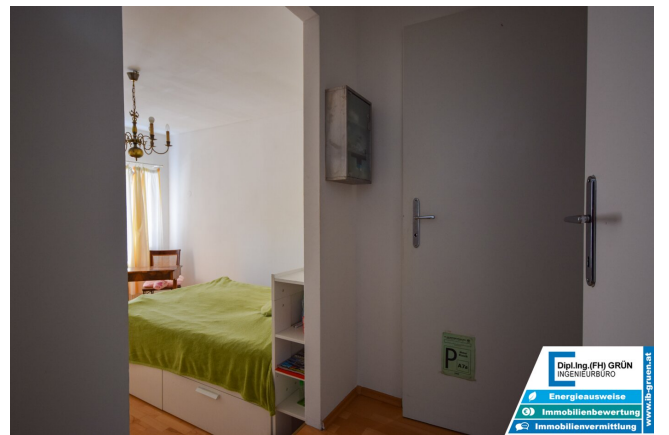
www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

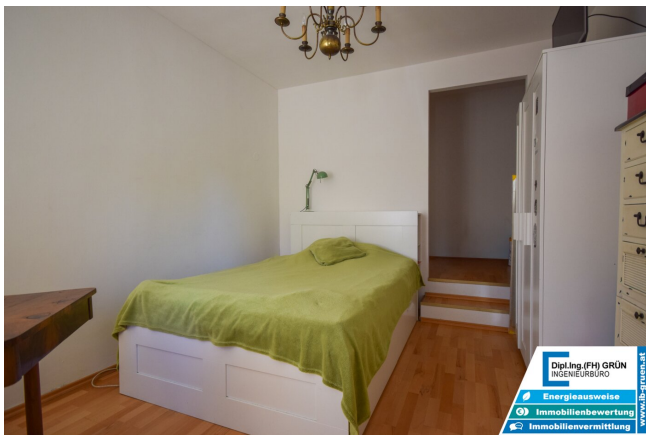
www.ib-gruen.at

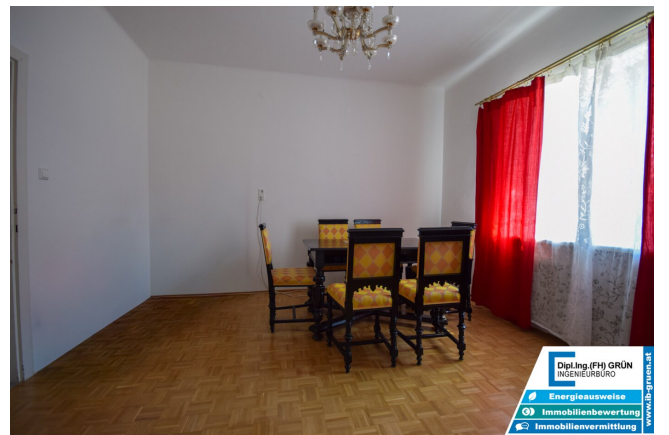


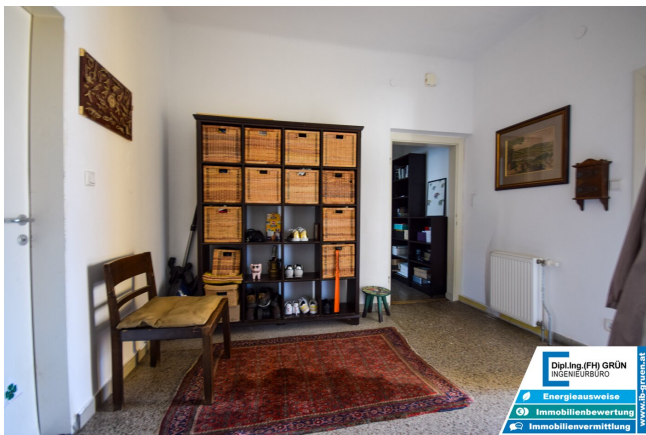
Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

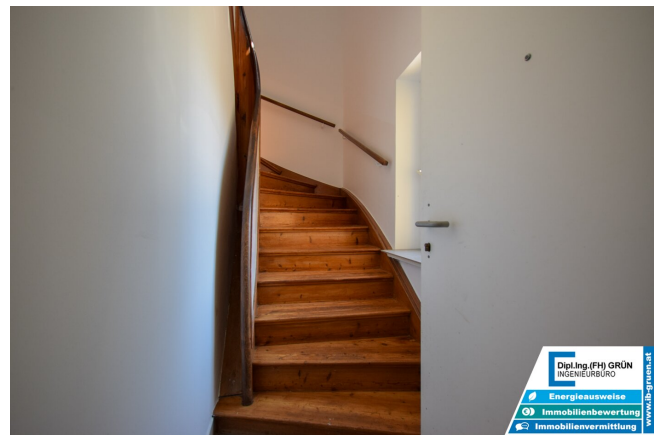
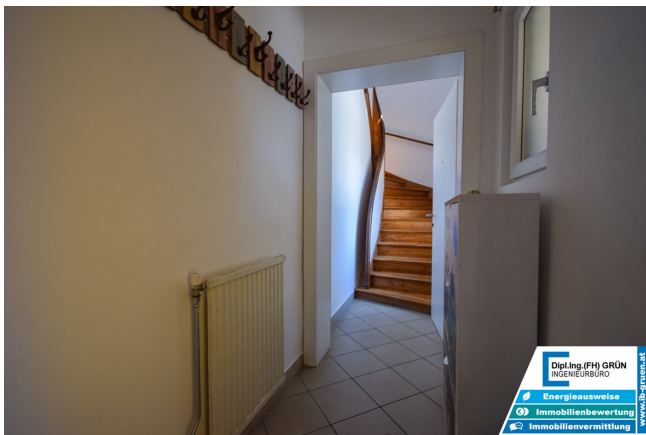
www.ib-gruen.at

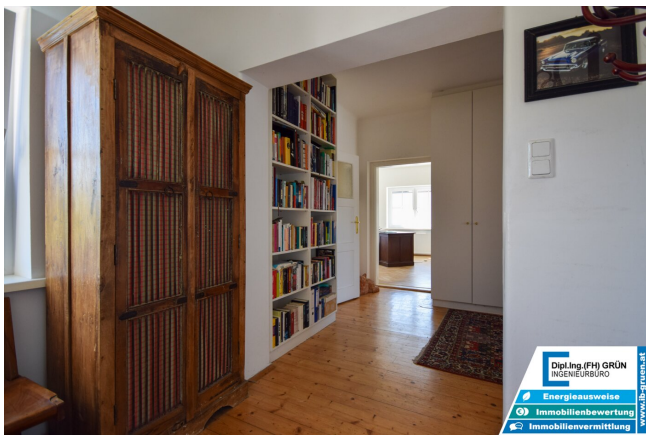


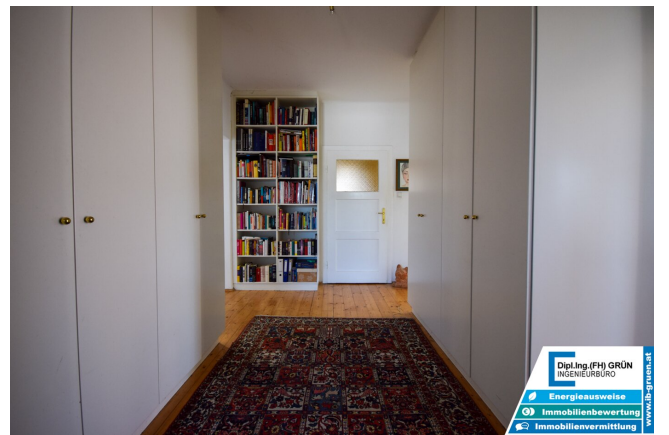




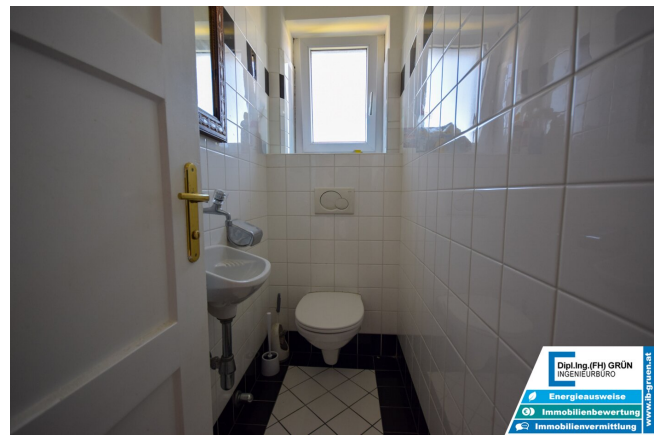
















Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

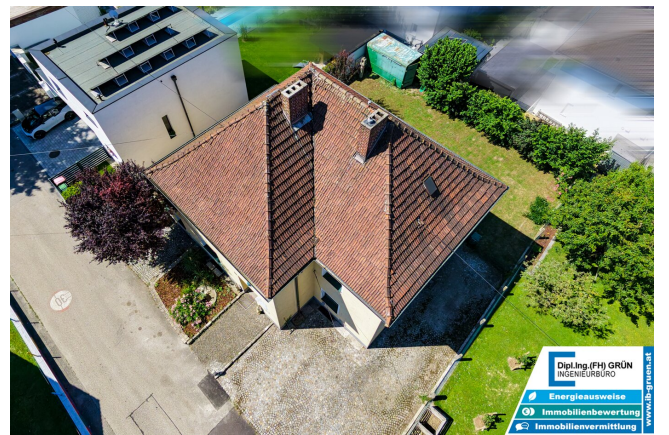
- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

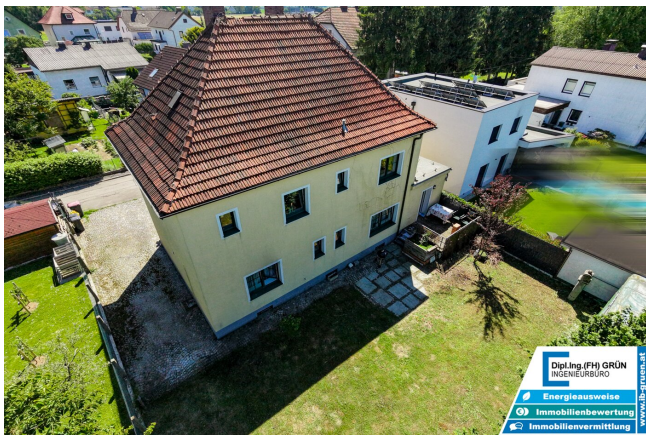
www.ib-gruen.at













Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at

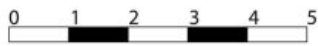


Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO

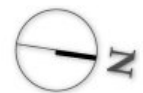
- Energieausweise
- Immobilienbewertung
- Immobilienvermittlung

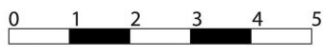
www.ib-gruen.at



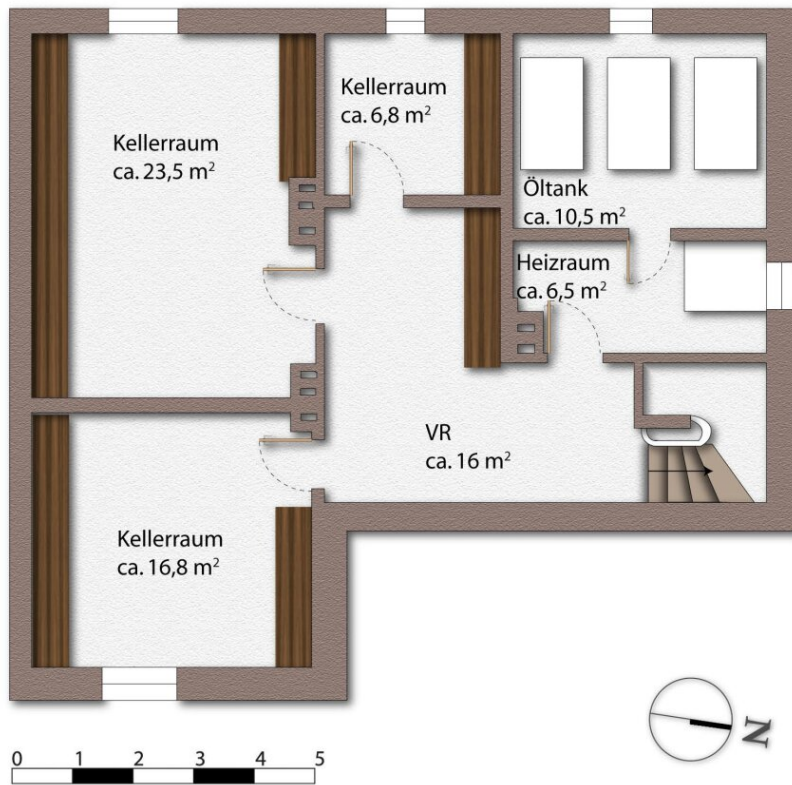


Grundriss Erdgeschoss





Grundriss Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss

Objektbeschreibung

Dieses ursprünglich **1951 errichtete Wohnhaus** überzeugt mit einer selten gewordenen Kombination aus **großzügigem Platzangebot, klassischem Altbau-Charme und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**.

Auf rund **192 m² Wohnfläche** verteilen sich aktuell **zwei parifizierte Wohneinheiten** auf Erd- und Obergeschoss. Dadurch eignet sich die Immobilie ideal für **Großfamilien, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach** oder auch als **Anlageobjekt mit zwei getrennt verwertbaren Einheiten**.

Ein besonders interessanter Aspekt: Ursprünglich wurde das Haus als **klassisches Arzthaus** genutzt – mit Praxisräumlichkeiten im Erdgeschoss und Wohnen im Obergeschoss. Diese ursprüngliche Struktur unterstreicht die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und macht die Immobilie auch heute besonders spannend für Menschen, die **Wohnen und Arbeiten kombinieren** möchten.

Besonders hervorzuheben ist der **Charakter des Hauses**:

hohe Räume, große Fensterflächen, viel Tageslicht und stilvolle Altbau-Elemente verleihen der Immobilie ein Wohngefühl, das man bei neueren Häusern kaum mehr findet.

In den vergangenen Jahren wurden bereits wichtige technische Maßnahmen umgesetzt:

Wesentliche Sanierungen im Überblick:

- **2010:** Umstellung von Öl auf Gas-Zentralheizung, Erneuerung des Elektroverteilers und teilweise Erneuerung der Heizkörper
- **2012:** Großteils Austausch der Fenster auf Kunststofffenster
- **2014:** Vollwärmeschutzfassade
- **Ende 2025 / Anfang 2026:** Großteils frisch ausgemalt

Geheizt wird mittels **Gas-Zentralheizung**, welche im Jahr 2010 die alte Ölheizung ersetzt hat. Der ehemalige Öltank befindet sich derzeit noch im Keller. Zusätzlich verfügt das Haus über mehrere Kaminzüge. Im Obergeschoss gibt es zudem einen **offenen Kaminofen zur**

Beheizung mit Holz, der für zusätzliche Behaglichkeit sorgt.

Durch diese Maßnahmen wurde bereits eine wichtige technische Basis geschaffen. Gleichzeitig sind noch einzelne Arbeiten und optische Adaptierungen erforderlich, wodurch sich das Haus besonders für Käufer eignet, die ein großzügiges Objekt mit Charme nach eigenen Vorstellungen weiterentwickeln möchten.

Sinnvolle technische Ergänzungen wären insbesondere eine **Dämmung der obersten Geschossdecke** sowie eine **Trockenlegung des Kellerbereichs mittels Drainage**. Damit ließe sich das Gebäude langfristig weiter aufwerten.

Mit handwerklichem Geschick und klarer Vorstellung lässt sich aus dem Objekt ein sehr besonderes Wohnhaus realisieren.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige **Dachterrasse über der Garage**, welche noch fertiggestellt werden kann und enormes Potenzial für einen attraktiven Außenbereich bietet.

Auch das Grundstück überzeugt: Ein **schöner, geräumiger Garten**, die gute Positionierung des Hauses auf dem Grundstück sowie ein großzügiger, befestigter **Parkplatz mit rund 75 m²** bieten viel Platz für Alltag, Freizeit und Gäste.

Im Zuge der Parifizierung wurde ein Teil des ursprünglichen Grundstücks als eigene Einheit verkauft. Auf diesem Teil entstand ein modernes, sehr ansprechendes Wohnhaus, wodurch sich eine angenehme und hochwertige Nachbarschaftssituation ergeben hat.

Eine Immobilie mit **viel Charakter, guter Substanz und ehrlichem Entwicklungspotenzial** – ideal für Menschen mit Blick für Möglichkeiten. Ob als Familienwohnsitz, Mehrparteienhaus, Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als Anlageobjekt: Hier eröffnen sich zahlreiche Optionen in zentraler Lage von Pasching.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <7.500m
Klinik <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <5.000m

Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <7.000m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap