# TRAUN: GRUNDSTÜCK MIT ALTBESTAND – WOHNEN, ARBEITEN ODER NEU GESTALTEN



**Objektnummer: 4940/76**

**Eine Immobilie von Pickl Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4050 Traun |
| **Baujahr:** | 1894 |
| **Zustand:** | Sanierungsbeduerftig |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 87,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 93,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 18,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | G 480,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | F 3,99 |
| **Kaufpreis:** | 333.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 350,00 € |
| **Provisionsangabe:** | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sabine Pickl**

Pickl Immobilien
Wiener Bundesstraße 44























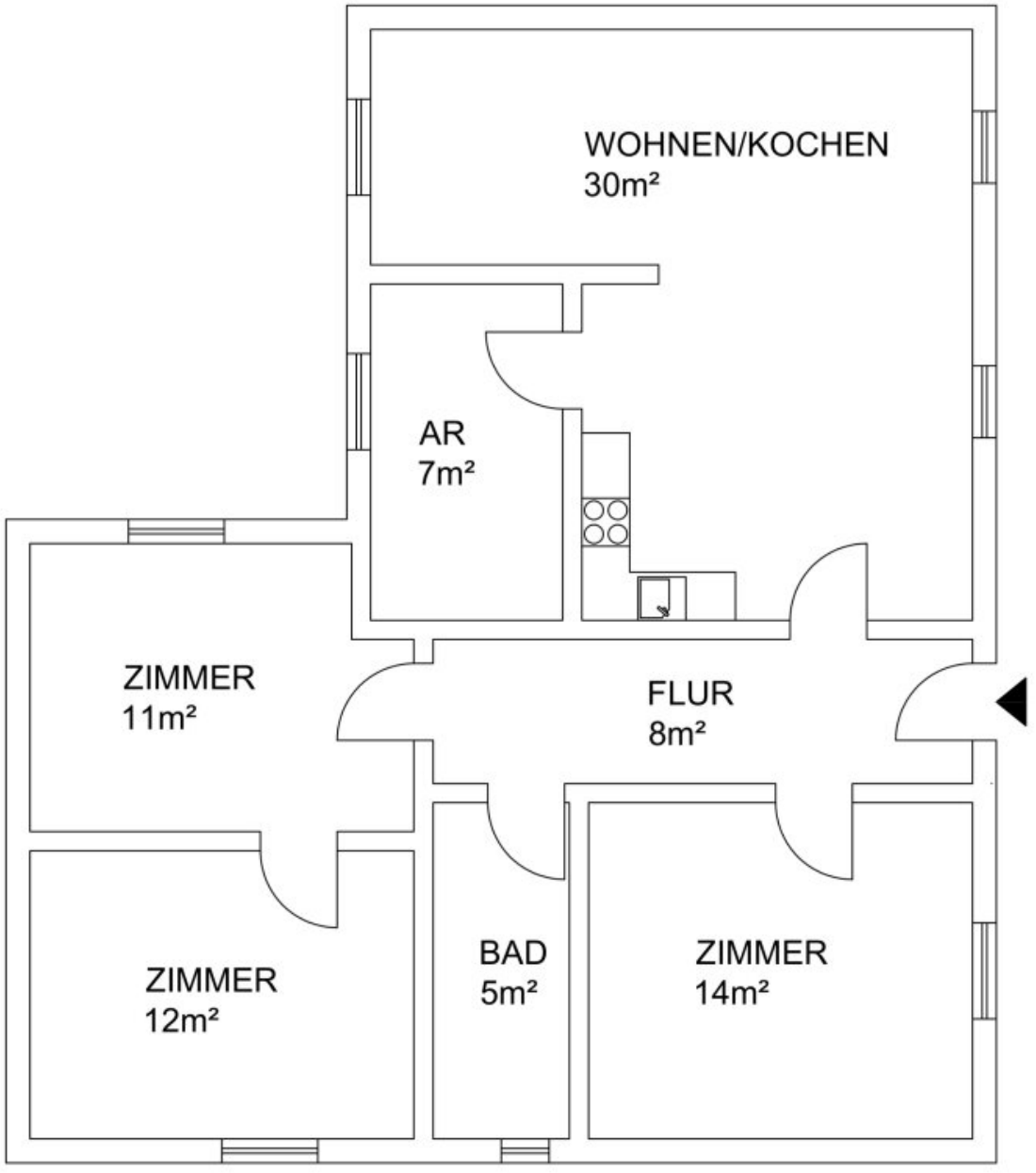



MARE





PICKL
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

**Nutzen Sie diese Gelegenheit und verwirklichen Sie Ihre individuellen Wohn- oder Geschäftsideen!**

Diese vielseitige Liegenschaft in **4050 Traun** verbindet ein ca. **823 m² großes, ebenes Grundstück** mit einem bestehenden Einfamilienhaus und interessanten Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Die **südliche Ausrichtung** sowie die Widmung als **Mischbaugebiet** machen das Objekt sowohl für Familien als auch für Selbstständige, Unternehmer und Projektinteressierte attraktiv.

**BESTAND MIT POTENZIAL**

Auf dem Grundstück befindet sich ein sanierungsbedürftiges, eingeschoßiges und teilweise unterkellertes **Einfamilienhaus mit ca. 87 m² Wohnfläche und 4 Zimmern**. Zusätzlich steht eine kleine Gartenhütte zur Verfügung.

Der bestehende Sanierungsbedarf bietet die Chance, das Haus nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren oder ein völlig neues Nutzungskonzept bzw. Abbruch und Neubau zu entwickeln.

Positiv hervorzuheben ist, dass die meisten **Strom- und Wasserleitungen sowie die Gas-Zentralheizung inklusive Therme im Jahr 2015 saniert bzw. erneuert wurden**. Die Beheizung erfolgt mittels Gastherme und Radiatoren. Ein **Kaminofen mit Kochfeld** im Wohn- und Küchenbereich sorgt zusätzlich für Behaglichkeit.

**WOHNEN, GEWERBE ODER NEUBEBAUUNG**

Durch die Widmung als **Mischbaugebiet** ergeben sich interessante Perspektiven: klassische Wohnnutzung, die Kombination aus **Wohnen und Arbeiten** oder – vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigungen – eine entsprechende gewerbliche Nutzung bzw. Neubebauung.

Gemäß vorliegenden Bebauungsinformationen sind unter anderem **2 Vollgeschosse**, eine **gekuppelte Bauweise**, eine **GFZ von 0,4 für Wohngebäude** sowie eine **GFZ von 0,6 für Betriebsgebäude** vorgesehen. Bei einem Neubau sind Stellplätze im Verhältnis von **1 : 1,5 pro Wohneinheit** zu berücksichtigen und zu beachten ist ein grundbücherlich eingetragenes Fahrtrecht aus dem Jahr 1899 betreffend die Grundstücke Nr. 430/2 und Nr. 90/3.

**Hinweis:** Bei der vorliegenden Darstellung handelt es sich ausschließlich um eine schematische Skizze. Originalpläne sind nicht vorhanden. Die Skizze dient lediglich der Veranschaulichung und erhebt keinen Anspruch auf Maßstabsgenauigkeit, Vollständigkeit oder Übereinstimmung mit den tatsächlichen baulichen Gegebenheiten.

- Grundstück: ca. **823 m²**
- Wohnfläche Bestand: ca. 87 **m²**
- **4 Zimmer**
- Widmung: **Mischbaugebiet**
- Ebene, **südliche Ausrichtung**
- 2 Vollgeschosse gemäß Bebauungsinformation
- GFZ Wohnen: **0,4**
- GFZ Betriebsgebäude: **0,6**
- Gas-Zentralheizung + Kaminofen
- Großteil der Leitungen und Heizungsanlage **2015 erneuert/saniert**
- Fahrtrecht von 1899 zwischen Grundstück 430/2 und 90/3

**Eine Liegenschaft mit vielen Möglichkeiten – sanieren, neu bauen, wohnen, arbeiten oder Wohnen und Gewerbe geschickt miteinander verbinden.**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem vielseitigen Angebot!**

**Sabine Pickl | Immobilienmaklerin**

**+43 699 123 884 24**

**www.immobilien-pickl.at**

## Sonstiges / Rechtliche Hinweise

Die angegebenen Informationen wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben, insbesondere von Flächenangaben, Ausstattungsmerkmalen, Betriebskosten oder sonstigen Informationen, die uns vom Abgeber bzw. von Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Gewähr oder Haftung. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverwertung bzw. Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Im Falle eines erfolgreichen Vertragsabschlusses wird die gesetzlich bzw. vertraglich vereinbarte Vermittlungsprovision verrechnet. Die Höhe der Provision richtet sich nach der jeweils geltenden Immobilienmaklerverordnung. Sofern uns vom Abgeber kein Energieausweis vorgelegt wird, gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart (§ 7 EAVG 2012). Weitere Informationen, unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, Datenschutzerklärung sowie das Impressum finden Sie auf unserer Homepage: www.immobilien-pickl.at

**Datenschutzhinweis:**

Wir verarbeiten personenbezogene Daten ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen (DSGVO, DSG, TKG 2021). Sofern Sie uns Ihre Kontaktdaten zur Verfügung stellen, können wir Ihnen Informationen über ähnliche bzw. vergleichbare Immobilienangebote übermitteln. Dieser Zusendung können Sie jederzeit widersprechen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**
Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <7.500m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <500m
Schule <500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap