3 Wohnungen - Anlageobjekt oder Eigennutzung im Zentrum von Aurolzmünster!!



Objektnummer: 2429/52

Eine Immobilie von Kugler Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4971 Aurolzmünster
Wohnfläche:	180,00 m²
Kaufpreis:	265.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nicklas Kugler

Kugler Immobilien GmbH
Aichbergweg 4
4980 Antiesenhofen

T +43 664 2541499

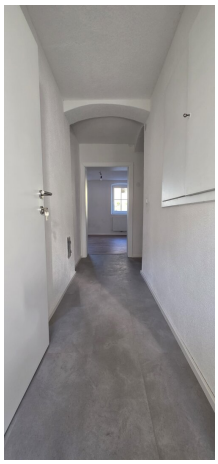
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







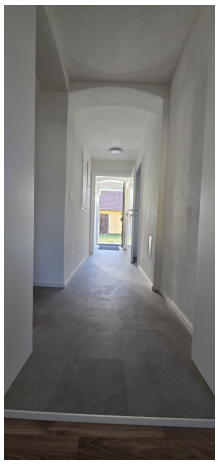


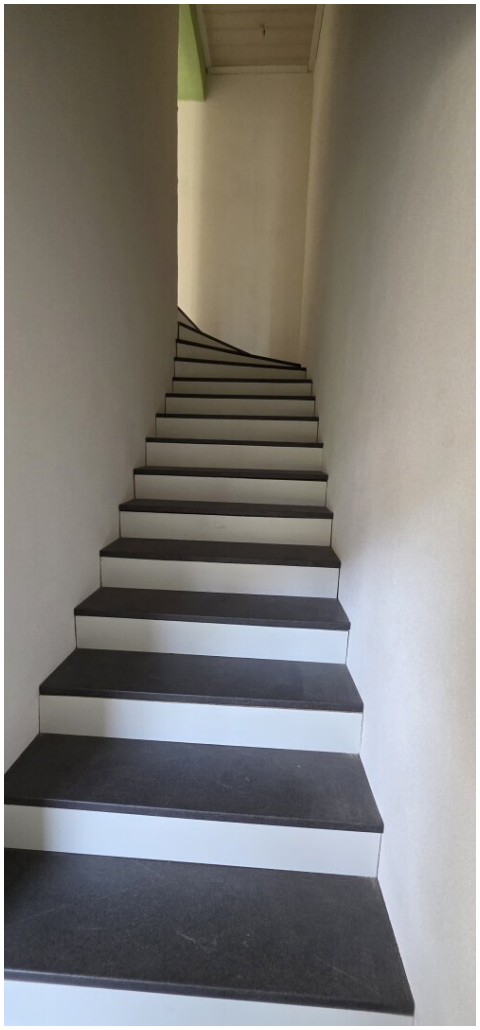


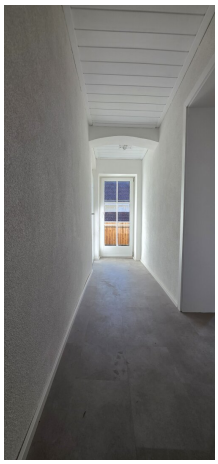








































Objektbeschreibung

Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen im Zentrum von Aurolzmünster

Ideale Gelegenheit für Anleger, Mehrgenerationenwohnen oder Eigennutzer mit zusätzlichem Vermietungspotenzial

Im Herzen von **Aurolzmünster** befindet sich dieses um ca. **1900 errichtete Wohnhaus** in zentraler Lage und bietet aufgrund seiner bestehenden Raumaufteilung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Gebäude verfügt über insgesamt **drei Wohneinheiten**, die sich auf Erd- und Obergeschoss verteilen:

- **Erdgeschoss:** ca. 85 m² Wohnung
- **Obergeschoss:** ca. 35 m² Wohnung
- **Obergeschoss:** ca. 60 m² Wohnung

Ein Teil der notwendigen Arbeiten wurde bereits durchgeführt. Unter anderem wurden **Innenputz, Elektroinstallationen, Bäder und Innentüren teilweise erneuert**. Dadurch bietet das Objekt eine gute Grundlage, um die Wohnungen nach eigenen Vorstellungen fertigzustellen und individuell zu gestalten.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Das Objekt eignet sich besonders für:

- **Anleger**, die mehrere Wohneinheiten zur Vermietung schaffen möchten
- **Mehrgenerationenwohnen**, bei dem mehrere Generationen unter einem Dach leben können

- **Eigennutzer**, die eine Wohnung selbst bewohnen und weitere Einheiten vermieten möchten

- Käufer, die ein bestehendes Gebäude schrittweise fertigstellen und dadurch individuell gestalten möchten

Ausstattung & Gebäudemerkmale

- 3 Wohneinheiten

- ca. **85 m² + 35 m² + 60 m²**

- **Gas-Zentralheizung**

- kleiner **Garten**

- zentrale Lage im **Kerngebiet von Aurolzmünster**

- Innenputz teilweise erneuert

- Elektroinstallationen teilweise erneuert

- Bäder teilweise erneuert

- Innentüren teilweise erneuert

- ursprüngliche **Holztramdecken**

- Baujahr/Errichtungsjahr ca. **1900**

Zentrale Lage mit kurzen Wegen

Die Immobilie befindet sich **direkt im Zentrum von Aurolzmünster**. Durch die zentrale Lage sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar.

Die Kombination aus mehreren Wohneinheiten, zentraler Lage und bereits begonnenen Sanierungs- bzw. Adaptierungsarbeiten macht diese Immobilie zu einer interessanten Möglichkeit für Käufer, die ein Objekt mit **Entwicklungspotenzial** suchen.

Ihr Vorteil

Hier besteht die Möglichkeit, ein bestehendes Wohnhaus nach den eigenen Vorstellungen fertigzustellen und dabei unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte umzusetzen.

Ob als Anlageobjekt, Mehrgenerationenhaus oder Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – dieses Objekt bietet zahlreiche Möglichkeiten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und präsentieren Ihnen die Immobilie gerne persönlich vor Ort.

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 <5.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.000m
Kindergarten <2.500m
Höhere Schule <6.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <4.000m
Geldautomat <4.500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap