Großzügiges Anlageobjekt mit Garten & Doppelgarage!



Ansicht Haus

Objektnummer: 3465/597

Eine Immobilie von RE/MAX Dein Daheim / RL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4053 Ansfelden
Baujahr:	1990
Wohnfläche:	296,00 m²
Nutzfläche:	452,00 m²
Zimmer:	9
Balkone:	1
Keller:	156,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 97,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Kaufpreis:	746.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ronald Lechner

RL Immobilien GmbH
Pfarrgasse 34/02
4600 Wels

T +43 7242 214047
H +43 7242 214047


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX
KI-aufgeräumt


RE/MAX
Kl-aufgeräumt


RE/MAX
Kl-aufgeräumt


RE/MAX
Kl-aufgeräumt


RE/MAX
KI-aufgeräumt


KI-aufgeräumt
RE/MAX


RE/MAX
KI-aufgeräumt


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

ANLEGER AUFGEPASST! ca. 452 m² Nutzfläche und vielseitiges Vermietungspotenzial in Ansfelden!

EIN INVESTMENT. VIELE MÖGLICHKEITEN.

Sie suchen eine Immobilie, die mehr bietet als klassischen Wohnraum? Eine Liegenschaft, die sich durch flexible Nutzungsmöglichkeiten, drei mögliche Wohneinheiten und interessante Perspektiven für Kapitalanleger auszeichnet?

Dann sollten Sie sich dieses Immobilienangebot in Ansfelden genauer ansehen!

Mit rund **452 m² Nutzfläche inklusive Keller**, zwei eigenständigen Wohneinheiten, großzügigen Nebenflächen, Garten und Doppelgarage bietet dieses Mehrfamilienhaus eine interessante Grundlage für unterschiedliche Vermietungs-, Wohn- und Nutzungskonzepte.

Ob als langfristige Kapitalanlage, zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder als Immobilie für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten. Ein wesentliches Merkmal dieser Liegenschaft ist die Aufteilung in **zwei eigenständige Wohneinheiten**, die sich auf Erdgeschoss und Obergeschoss verteilen. Besonders interessant für Vermieter: Der Wasser- und Heizungsverbrauch ist für beide Einheiten separat abrechenbar. Das erleichtert eine transparente Verbrauchszuordnung und bietet praktische Vorteile bei

einer getrennten Vermietung.

Die großzügigen Grundrisse ermöglichen unterschiedliche Nutzungskonzepte und sprechen damit verschiedene potenzielle Mietergruppen an – von Familien über Mehrgenerationenhaushalte bis hin zu Personen mit erhöhtem Platzbedarf.

Die **Erdgeschosswohnung** überzeugt durch ein großzügiges Raumangebot und eine vielseitige Aufteilung:

Die Kombination aus mehreren Zimmern, großzügigen Wohnflächen und Wintergärten macht diese Einheit besonders für Familien und Mieter mit erhöhtem Raumbedarf interessant.

Obergeschoss - auch die zweite Wohneinheit bietet ein umfangreiches Raumangebot:

Die Anzahl der Zimmer schafft Flexibilität bei der Vermietung und ermöglicht unterschiedliche Wohnkonzepte.

Großzügiger Keller – wertvolle zusätzliche Nutzfläche

Neben den beiden Wohneinheiten bietet die Immobilie einen außergewöhnlich großzügigen Kellerbereich mit mehreren separaten Räumen.

Diese Flächen erweitern die Nutzungsmöglichkeiten erheblich und können beispielsweise als Lager, Archiv, Werkstatt, Hobbybereich oder für andere geeignete Zwecke genutzt werden.

Gerade für Unternehmer, Selbstständige oder Mieter mit zusätzlichem Platzbedarf können solche Nebenflächen ein interessantes Entscheidungskriterium darstellen.

Ein zusätzlicher Mehrwert: Das großzügige Flächenangebot eröffnet Möglichkeiten, die über die reine Wohnnutzung hinausgehen. Eine etwaige gewerbliche Nutzung ist hinsichtlich Widmung und behördlicher Zulässigkeit gesondert zu prüfen.

Garten, Wintergärten, Balkon und Doppelgarage – Ausstattung mit Mehrwert

Auch die Außen- und Nebenflächen tragen zur Attraktivität der Liegenschaft bei.

Der Garten bietet zusätzlichen Freiraum und kann insbesondere bei der Vermietung an Familien ein wichtiges Ausstattungsmerkmal sein.

Zwei Wintergärten im Erdgeschoss sowie ein Balkon im Obergeschoss erweitern die Aufenthaltsmöglichkeiten.

Die geräumige Doppelgarage schafft geschützte Stellplätze für zwei Fahrzeuge und ergänzt das umfangreiche Platzangebot.

Für Kapitalanleger bedeutet dies eine Kombination aus großzügigen Wohnflächen, attraktiven Außenbereichen und praktischen Zusatzflächen, die bei der Positionierung am Mietmarkt von Bedeutung sein können.

Die wichtigsten Investment-Highlights

- **2 getrennte Wohneinheiten – separat vermietbar**
- **Ca. 452 m² Nutzfläche inklusive Keller**
- **Separat abrechenbarer Wasser- und Heizungsverbrauch**
- **Großzügiger Keller mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**

- **Garten, 2 Wintergärten, Balkon und Doppelgarage**

- **Flexible Nutzung für Anleger, Familien und Unternehmer**

- **Gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung in Ansfelden**

Standort Ansfelden – Infrastruktur als wichtiger Investmentfaktor

Für Immobilieninvestoren zählt nicht nur das Objekt selbst, sondern auch die Qualität des Standorts.

Ansfelden bietet eine praktische Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Ärzten, Apotheke, Schulen und Kindergarten in der Nähe.

Bus- und Bahnverbindungen ergänzen die Mobilitätsmöglichkeiten und erleichtern die Erreichbarkeit umliegender Ziele.

Diese Standortmerkmale können bei der langfristigen Vermietbarkeit und der Ansprache unterschiedlicher Mietergruppen eine wichtige Rolle spielen.

Nutzen Sie die Gelegenheit und entdecken Sie das Potenzial dieser Immobilie bei einer Besichtigung!

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DES NAMENS UND DER ANSCHRIFT BEARBEITEN KÖNNEN - GERNE SENDEN WIR IHNEN EIN KOSTENLOSES DETAILANGEBOT MIT WEITEREN INFORMATIONEN ZU.

Bitte beachten Sie, dass es sich bei diesem Angebot (Objekt und Kaufpreis) um kein verbindliches Angebot handelt. Eine Einigung über das Objekt und den Kaufpreis kann ausschließlich in schriftlicher Form zwischen dem Auftraggeber und dem Interessenten erzielt werden. Explizit weisen wir darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen erstellt wurden. Irrtümer, Druckfehler, Zwischenverkauf und Änderungen vorbehalten. Für Auskünfte u. Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Wir möchten an dieser Stelle auf unsere Doppelmaklertätigkeit gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz hinweisen. Grundriss-Darstellungen sind keine Bestandspläne, haben keinen Maßstab und können Verzerrungen aufweisen. Eventuell

dargestellte Einrichtungen auf Plänen und Bildern sind nicht verbindlich. Dient nur der Übersicht. Die Bilder wurden mit KI optimiert/aufgeräumt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://remax-dein-daheim.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.