

Mehrfamilienhaus mit großem Potenzial – 2 Wohneinheiten, ausbaufähiger Dachboden



Zufahrt

Objektnummer: 1644_3380

Eine Immobilie von RE/MAX Plus in St. Pölten

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3160 Traisen
Baujahr:	ca. 1980
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	176,58 m ²
Nutzfläche:	400,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	G 270,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,28
Kaufpreis:	420.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Ihrybauer

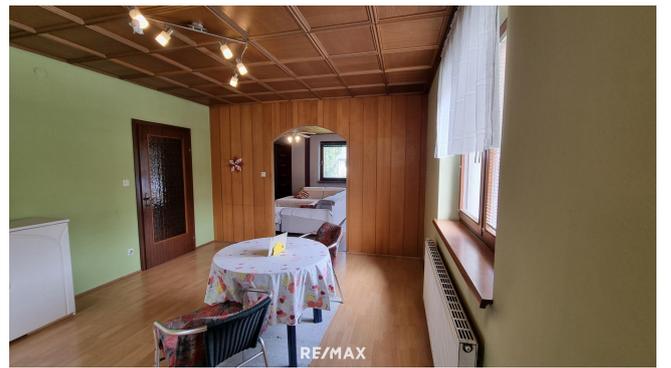
RE/MAX Plus in St. Pölten
Neugebäudeplatz 12



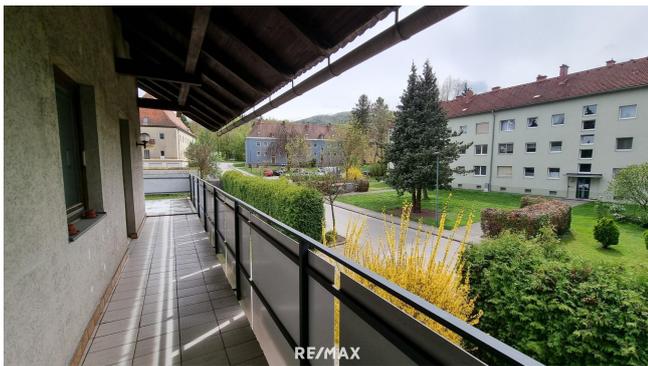




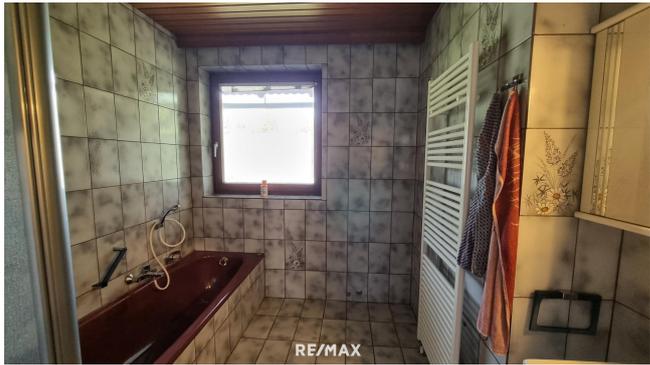


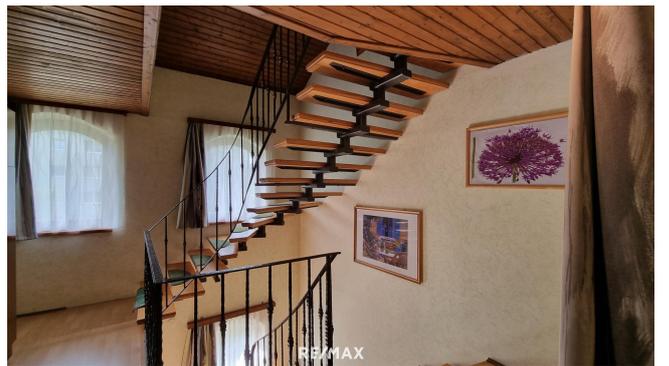


















RE/MAX



RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich

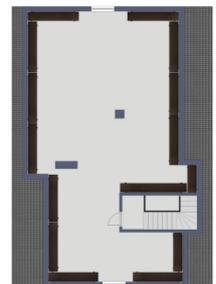
RE/MAX



RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich

RE/MAX



RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Grundstücksfläche: ca. 924 m²

Wohnfläche: ca. 176 m²

Nutzfläche gesamt: ca. 400 m²

Zimmer: 9

Bäder: 2

WCs: 2

Balkone: 2

Dachterrasse: ca. 42 m²

Parkmöglichkeiten: Garage + 2 Autoabstellplätze

Heizung: Gas-Zentralheizung, Fußbodenheizung im EG, Radiatoren im OG, Schwedenofen im EG

In ruhiger und dennoch zentraler Lage von Traisen erwartet Sie dieses großzügige Mehrfamilienhaus mit beeindruckendem Potenzial!

Auf einem ca. 924 m² großen Grundstück (Teilung in Vorbereitung) bietet das Haus mit ca. 176 m² Wohnfläche und zusätzlich rund 400 m² Nutzfläche viel Platz für Ihre Wohnträume oder eine attraktive Investitionsmöglichkeit.

Das Haus erstreckt sich über zwei Ebenen und wurde ursprünglich als Wohnhaus mit integrierter Schneiderei genutzt – daher sind im Erdgeschoss mehrere Eingänge vorhanden, was auch eine flexible Nutzung ermöglicht.

Der großzügige Grundriss erlaubt die Realisierung von zwei separaten Wohneinheiten, ideal für Mehrgenerationenwohnen oder zur Vermietung.

Das nicht unterkellerte Gebäude verfügt über insgesamt 9 Zimmer, 2 Bäder, 2 WCs, eine Garage sowie zwei Außenstellplätze. Besonders hervorzuheben sind die zwei Balkone und die großzügige Dachterrasse mit ca. 42 m², die einen herrlichen Blick ins Grüne bietet.

Der Dachboden ist bereits für einen Ausbau vorbereitet – die Leitungen wurden vorinstalliert. Hier lassen sich mit etwas Geschick und Vision weitere Wohnflächen schaffen.

Im Erdgeschoss wurde eine komfortable Fußbodenheizung installiert, während im Obergeschoss klassische Radiatoren für behagliche Wärme sorgen. Ein zusätzlicher Schwedenofen im Erdgeschoss sorgt für wohlige Atmosphäre in der kalten Jahreszeit.

Highlights im Überblick:

- Ideal für große Familien, Investoren oder kreative Wohnkonzepte
- Zwei getrennte Wohneinheiten möglich
- Dachboden ausbaufähig – Leitungen bereits vorbereitet
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten durch frühere gewerbliche Nutzung

- Großzügige Freiflächen: Balkone & große Dachterrasse
- Sehr gute Raumaufteilung mit insgesamt 9 Zimmern
- Garage und zusätzliche Stellplätze
- Beheizung über Gas-Zentralheizung, EG mit Fußbodenheizung
- Schwedenofen für zusätzliche Gemütlichkeit

Traisen liegt im Herzen Niederösterreichs und bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und guter öffentlicher Anbindung. Die Nähe zur Natur und zur Stadt St. Pölten machen den Standort besonders attraktiv für Familien und Pendler.

Dieses Mehrfamilienhaus in Traisen bietet eine seltene Gelegenheit, Wohnen und Arbeiten oder mehrere Generationen unter einem Dach zu vereinen. Mit etwas Modernisierung und Kreativität entsteht hier ein echtes Schmuckstück mit viel Platz, Flexibilität und einer hervorragenden Lage.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Zwischen Verkäufer/Vermieter und Makler besteht ein wirtschaftlich und/oder persönliches Naheverhältnis. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 270.0 kWh/(m²a)

Klasse G

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 3.28

gieeffizienz:

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz F

amtenergieeffizienz

:

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen natürlich gerne zur Verfügung:

Alexandra Ihrybauer

RE/Max Plus Immobilienservice GmbH

0650/2712221

Bitte beachten Sie dass dieses Objekt auf Fremdplattformen nur temporär angezeigt wird. Sie finden ALLE aktuellen Objekte IMMER auf "www.remax.at", und neue Objekte sehen Sie FRÜHER!