

Altehrwürdiges Stadthaus mit Garten und Garage



Hausansicht

Objektnummer: 0004005615

Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4800 Attnang-Puchheim
Baujahr:	ca. 1898
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	158,00 m²
Nutzfläche:	24,00 m²
Gesamtfläche:	182,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	G 317,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,64
Kaufpreis:	280.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

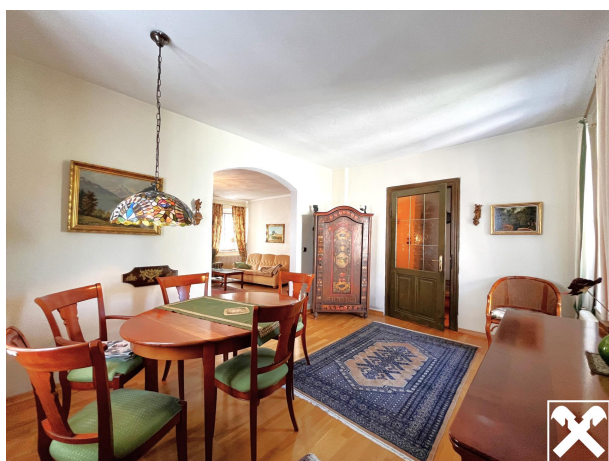


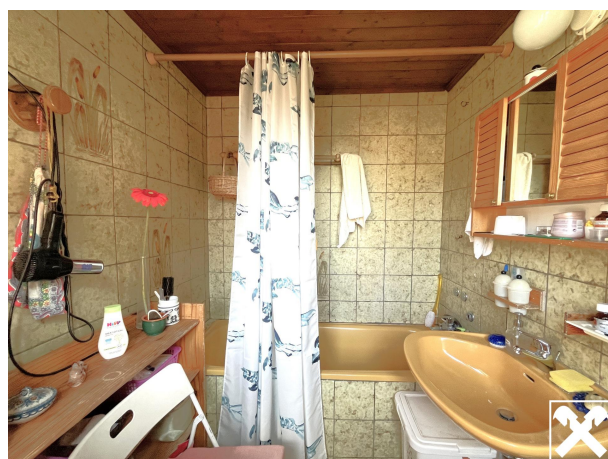
Carina Zwahr

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH
Europaplatz 1a
4020 Linz

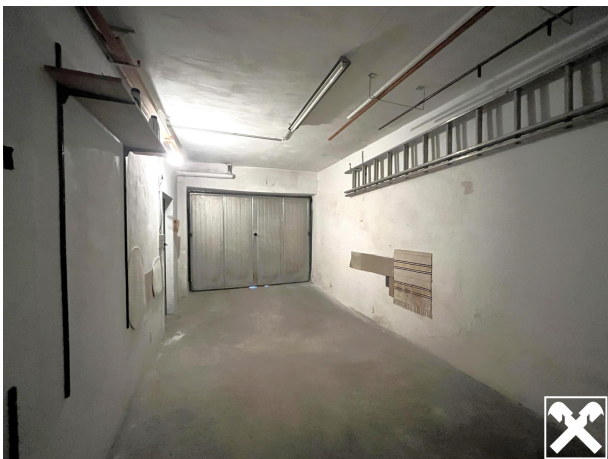
T +43 50 6596 8002











Objektbeschreibung

Diese charmante, historische Liegenschaft bietet eine hervorragende Möglichkeit, ein Einfamilienhaus in ein modernes Zuhause mit zwei Wohneinheiten umzuwandeln. Das Gebäude wurde vor 1900 errichtet und strahlt den einzigartigen Charakter und die Individualität eines alten Hauses aus.

Raumaufteilung:

- **Erdgeschoss (EG):**
 - Eingangsbereich
 - Küche
 - Wohnzimmer
 - Bad mit Wanne
 - WC
 - Wirtschaftsraum
 - Heizraum
 - Werkstatt
 - Abstellfläche unter der Treppe
 - Garage
- **Obergeschoss (OG):**
 - Flur
 - WC
 - 2 Schlafzimmer
 - Vorraum
 - Esszimmer
 - Wohnzimmer
 - Küche
 - Bad mit Wanne
- **Dachgeschoss (DG):**
 - Dachboden, ausbaubar (nicht isoliert)
 - Warmdach mit Eternitdeckung

Heizungsart:

- Ölheizung

Besonderheiten des Hauses:

- Holzfenster, 2-fach verglast von Internorm
- Liebhabsobjekt mit Geschichte, reich an Charakter und Charme
- Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Umnutzung

Lage:

Das Haus befindet sich im Herzen von Attnang-Puchheim, einer lebendigen Stadt, die durch ihre zentrale Lage und hervorragende Infrastruktur besticht.

Verkehrsanbindung:

- **Autobahnauffahrten:**
- A1 (Salzburg - Wien) in Richtung Salzburg: ca. 10 km (ca. 12 Minuten Fahrtzeit)
- A2 (Graz - Salzburg) in Richtung Graz: ca. 20 km (ca. 20 Minuten Fahrtzeit)
- Die Nähe zu den Autobahnauffahrten ermöglicht schnelle Erreichbarkeit anderer Städte und eine ausgezeichnete Anbindung ans überregionale Straßennetz.

Vorteile von Attnang-Puchheim:

- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie
- Öffentliche Verkehrsanbindung: Bahnhöfe in der Umgebung ermöglichen Stressfreies Reisen
- Naherholungsgebiete und Grünanlagen bieten Raum für Freizeitaktivitäten
- Bildungseinrichtungen, von Kindergarten bis Schulen, sind in der Nähe

Investitionsmöglichkeiten:

Das Gebäude bietet viel Platz und ein enormes Potenzial für Anpassungen und Renovierungen, sodass es nach den Wünschen der zukünftigen Eigentümer gestaltet werden kann. Der Ausbau des Dachbodens könnte zusätzlich Wohnraum schaffen und den Wert des Objekts steigern.

Fazit:

Dieses Einfamilienhaus in Attnang-Puchheim ist ein seltenes Angebot, das Charakter und Moderne vereint. Mit klugen Investitionen und Kreativität kann es zu einem fantastischen Zuhause oder einer ertragsstarken Immobilie umgestaltet werden. Lassen Sie sich von der Geschichte und dem Charme des Gebäudes inspirieren und gestalten Sie es nach Ihren individuellen Vorstellungen!

Hier der Link zum virtuellen Rundgang durchs Haus: <https://tour.ogulo.com/IYeu>