

Familienidylle oder Investment | Wohnhaus mit 2 Einheiten in Dietach



Wohnhaus mit 2 Einheiten

Objektnummer: 3792_414

Eine Immobilie von RE/MAX Panorama

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kaiblingerstraße 12
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4407 Dietach
Wohnfläche:	209,00 m ²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	9
Heizwärmebedarf:	D 119,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,47
Kaufpreis:	450.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



DI Christian Pranzl

RE/MAX Panorama
Jägerweg 2
4052 Ansfelden

H +43 676 846 970 715











Objektbeschreibung

[Hier gehts zum 3D-Rundgang durch das Haus](#)

[Hier gehts zur Online Terminbuchung](#)

Highlights:

- Wohnfläche aufgeteilt in Erdgeschoss und Obergeschoss
- 2 separate Wohneinheiten mit großzügigen Balkonen
- Vollunterkellerung
- Garten mit Gartenhütte
- 2 Doppelgaragen für bis zu 4 Fahrzeuge, zusätzliche Einzelgarage
- 2,6 m Raumhöhe
- Fußbodenheizung
- Optional: weitere ca. 1.000 m² Gartenfläche zu erwerben

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Dietach!

Dieses großzügige Zweifamilienhaus in der Kaiblingerstraße 12 überzeugt durch solide Bauweise, flexible Nutzungsmöglichkeiten und attraktive Lage. Die beiden getrennten Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoß erstrecken sich über ca. 197 m² und sind jeweils separat begehbar – ideal für Familien mit mehreren Generationen oder zur Vermietung. Das ursprüngliche Baujahr des Hauses ist nicht klar feststellbar. Der Keller sowie das Erdgeschoß dürften um 1945 erweitert worden sein. Eine Wohnhausaufstockung erfolgte 1981 und stellt den heutigen Stand der Immobilie dar. Die zwei Doppelgaragen wurden 1987 von der Behörde Benützungsbewilligt.

Ob als großzügiges Eigenheim für eine große Familie oder als renditestarke Kapitalanlage – dieses Objekt bietet Raum für beides. Durch die Trennung der Wohnungen ist sowohl eine Eigennutzung als auch eine Vermietung beider Einheiten möglich. Die Raumhöhen von 2,6 m sowie die Fußbodenheizung sorgen für Wohnkomfort mit Potenzial zur Modernisierung.

Im Erdgeschoß stehen ein Stiegenhaus mit Vorraum, ein Wohnzimmer, ein Esszimmer mit Küche, drei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC zur Verfügung. Das Obergeschoß bietet einen ähnlichen Aufbau mit zwei Schlafzimmern, Vorraum, Bad & WC getrennt sowie Wohn-, Esszimmer und Speis.

Beide Wohneinheiten verfügen über großzügige Balkone mit südlicher Ausrichtung. Der Garten mit Gartenhütte bietet viel Platz für Freizeit & Erholung. Optional kann eine zusätzliche Gartenfläche von rund 1.000 m² mit erworben werden – perfekt für Gartenliebhaber, Tierhaltung oder zur Erweiterung des privaten Freiraums.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet großzügige Abstell- und Lagerräume. Zwei Doppelgaragen mit Platz für bis zu vier Autos sowie zusätzliche Stellplätze auf dem

Grundstück runden das Angebot ab.

Grundstück, Lage & Infrastruktur:

Die Liegenschaft befindet sich in ruhiger Lage in Dietach in der Kaiblingerstraße 12. Das Wohnhaus ist Teil eines Ensembles, an das Gebäude wurde ein weiteres Wohnhaus angebaut, welches sich in aber in fremdem Eigentum befindet und nicht zum Verkauf steht.

Mitverkauft werden die Grundstücke .93, .94, 623/4, 623/8 und 623/10 lt. Vermessungsplan. Entlang der Zufahrtsstraße 623/4 und 623/10 verlaufen Geh- und Fahrrechte der angrenzenden Nachbarn. Im Mai 2025 erfolgte eine Neuvermessung der Grundstücksgrenzen, wo im Zuge der Beurkundung eine Korrektur im Grundbuch erfolgen wird. Die Vermessungsurkunde befindet sich in den Beilagen.

Optional kann ein größeres Gartengrundstück mit erworben werden.

Die Kaiblingerstraße 12 liegt in ruhiger und familienfreundlicher Wohngegend in Dietach, unweit des Stadtzentrums von Steyr. Nahversorger, Schulen und medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar. Die Lage bietet eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie gute Straßenverbindungen. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in der Nähe. Die Kombination aus ländlicher Idylle und städtischer Nähe macht den Standort ideal für Familien und Anleger, die Wert auf Lebensqualität und eine zukunftssichere Immobilie legen.

Betriebskosten & Energieausweis:

Der Heizwärmebedarf beträgt 119,9 kWh/m²a – Klasse D, fGEE 1,47 – Klasse C
Das Haus wird derzeit über eine Ölheizung beheizt. Zwischen 2020 und 2024 wurden jährlich im Durchschnitt ca. 2.990 Liter Heizöl nach getankt. Dies entspricht jährlichen Heizkosten von rund € 3.225. Am Dach befindet sich zusätzlich eine Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung.

Weitere laufende Betriebskosten:

- Rauchfangkehrer: ca. € 107,- jährlich
- Grundsteuer, Wassergebühr, Müllabfuhr und Kanalbenützung (aktuell für 2 Personen): ca. € 301,- pro Quartal, entsprechend rund € 100,- pro Monat
- Gebäude- und Haushaltsversicherung: ca. € 116,- monatlich
- Kabelfernsehen (GGS Dietach): ca. € 14,10 monatlich

Alle genannten Beträge verstehen sich als Richtwerte und können je nach Nutzung, Personen im Haushalt und dem gewählten Tarif variieren.

Doppelmakler:

Wir werden als Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs (siehe §5, Abs. 3 Maklergesetz) als Doppelmakler tätig und haben sohin beide Seiten des Vertrages (Verkäufer-Käufer, Vermieter-Mieter) zu unterstützen. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der

Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

Nebenkosten:

Im Verkaufspreis nicht enthalten sind insbesondere die Grunderwerbsteuer (3,5%), die Grundbuchseintragungsgebühr (1,1%), Maklerprovision (3,6%) die Vertragserrichtungskosten, Barauslagen, etc. Im Werbeprospekt enthaltene Einrichtungsgegenstände sind nicht kaufgegenständlich, sondern dienen nur der Veranschaulichung.

Weitere Hinweise & Haftungserklärung zum Inserat:

Im Keller befindet sich aktuell die Wasseruhr des angebauten Nachbargebäudes – der Nachbar sucht nach einer Lösung, diese in seine Wohneinheit umzubauen. Zur sauberen Stromabrechnung von zwei Wohneinheiten ist eine Adaptierung notwendig, da allgemeine Bereiche den Stromzählern zugeordnet sind. Der Keller weist eine dem Gebäudealter geschuldete Kellerfeuchte auf.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtum, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Angaben
gemäß ge
setzlichem
Erforderni
s:
H 11
ei 9.
z 9
w k
är W
m h/(
ebm²
eda)
arf
:
KI D
as
se
H
ei
z
w
är
m
eb
ed

arf
:
Fa1.
kt 47
or
G
es
a
mt
en
er
gi
ee
ffi
zi
en
z:
KI C
as
se
Fa
kt
or
G
es
a
mt
en
er
gi
ee
ffi
zi
en
z: