

## **Sanierungsobjekt mit mehreren Wohnungen in absoluter Ruhelage**



Ansicht

**Objektnummer: 3040\_2036**

**Eine Immobilie von RE/MAX Fit in Grieskirchen**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4682 Geboltskirchen
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	400,00 m²
<b>Zimmer:</b>	23
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Keller:</b>	169,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 179,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,50
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

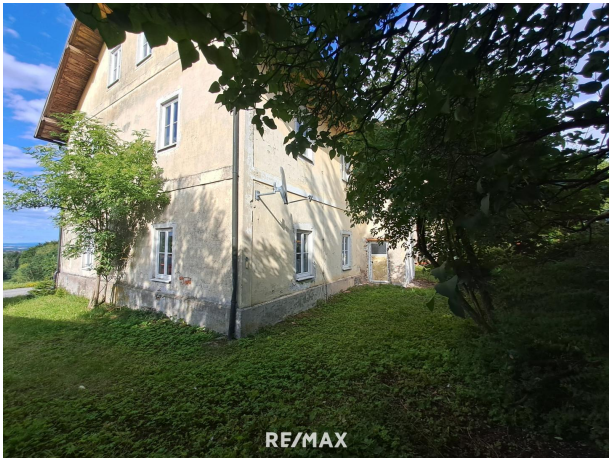


**Juliane Kerschberger, BA**

RE/MAX Fit Grieskirchen  
Roßmarkt 29  
4710 Grieskirchen

H +43 650 44 59 343

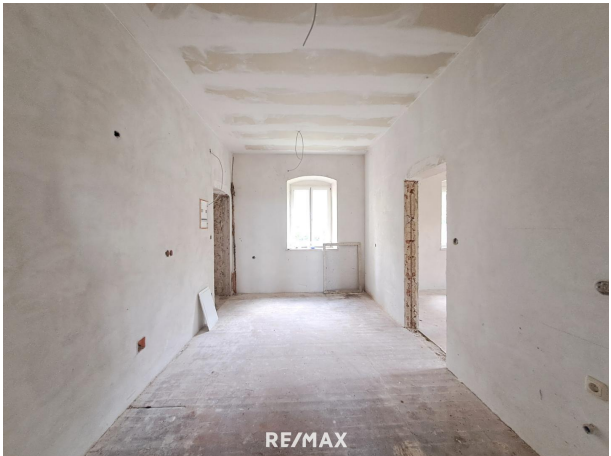
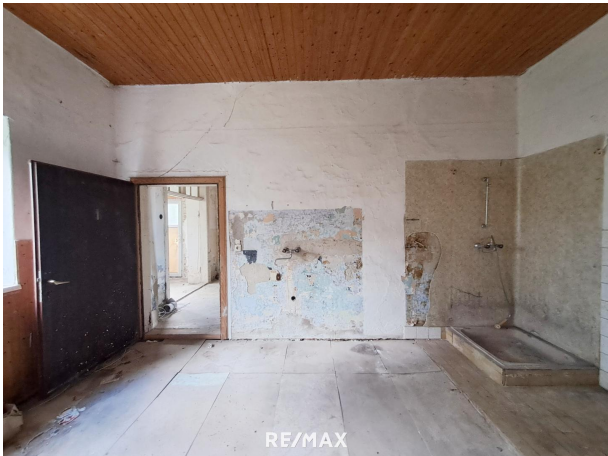






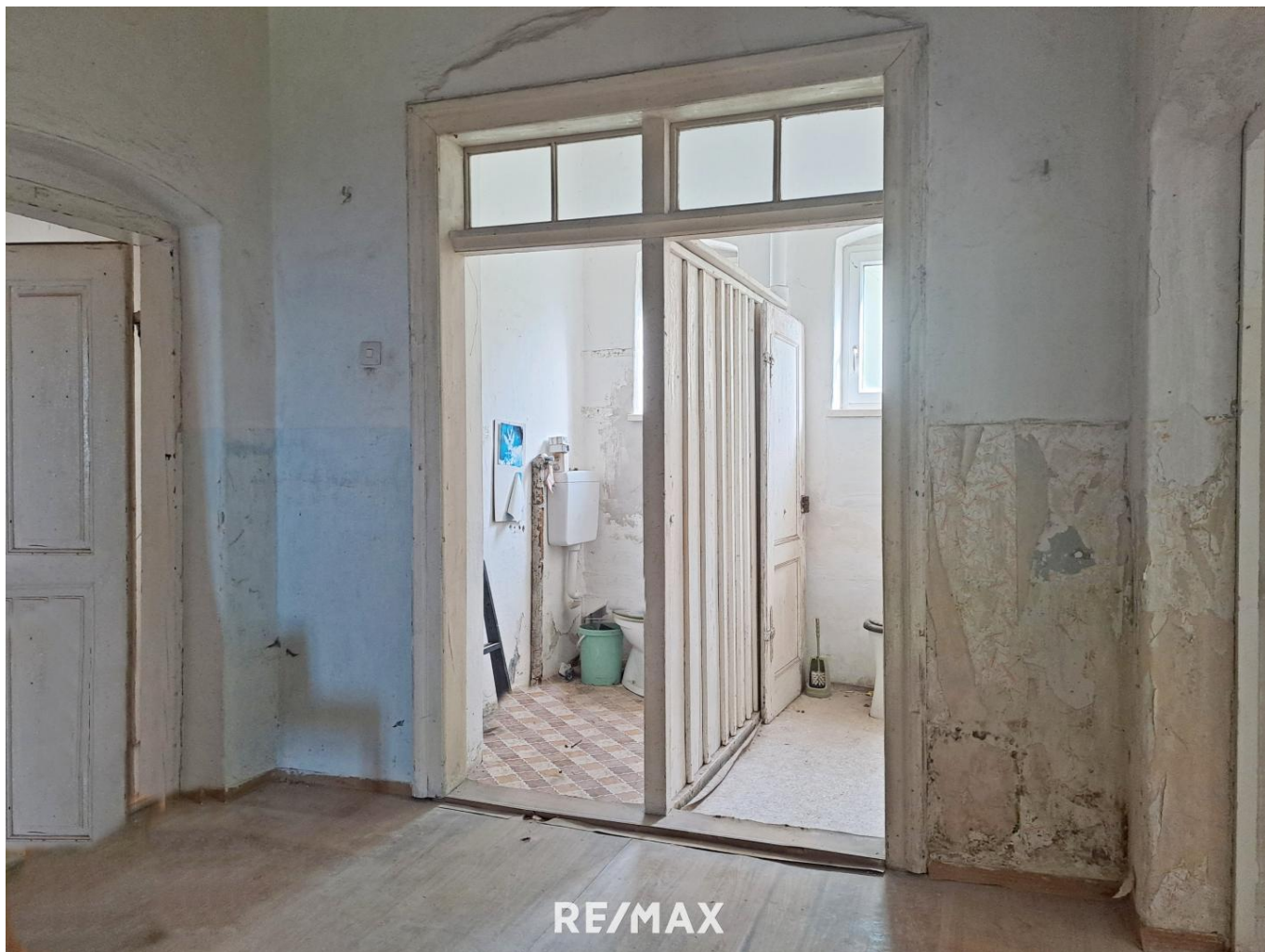


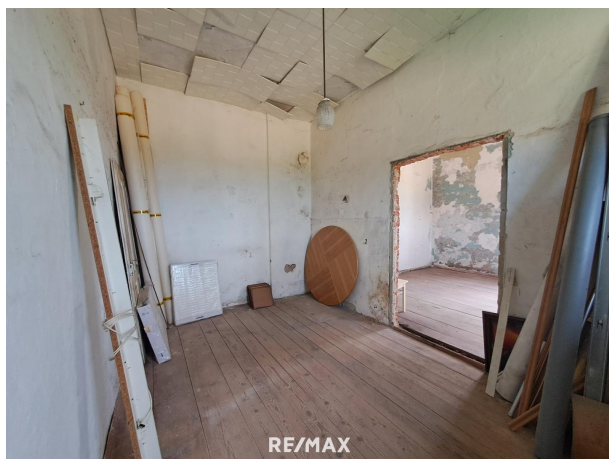




























## Objektbeschreibung

Großes Anlageobjekt mit Entwicklungspotenzial in ruhiger Naturlage – Nähe Autobahn Haag am Hausruck

Für Visionäre, Handwerker & Investoren – Wohnen, Pflege oder Mehrgenerationen möglich!

Dieses beeindruckende Gebäude in idyllischer Ruhelage von Geboltskirchen aus 1900 bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die Potenzial erkennen und Raum neu denken wollen.

Mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 818 m<sup>2</sup> und zwei bis drei getrennten Eingängen bietet das Objekt vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – vom Wohnprojekt über Pflegeeinrichtungen bis hin zur klassischen Anlegerimmobilie mit mehreren Wohneinheiten.

Wer nicht wagt - der nicht gewinnt .

Ein großzügiger Holzstadel, ein angrenzendes Grünland und Parkfläche gehören ebenfalls zu diesem interessanten Angebot.

Flächenaufstellung:

23 Zimmer auf 3 Ebenen, mehrere sanitäre Anlagen, 2-3 getrennte Eingänge

- Wohnnutzfläche EG: ca. 274 m<sup>2</sup>
- Wohnnutzfläche OG: ca. 274 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche Dachboden: ca. 270 m<sup>2</sup> (davon 2 Zimmer ausgebaut)
- Nutzfläche Gewölbekeller: ca. 169 m<sup>2</sup>

Ausstattung & Zustand:

- Zwei-drei separate Eingänge, 3 Wohnebenen
  - Sehr schöne, hohe Deckenhöhen - hier schlummert das Besondere
  - Helle und lichtdurchflutete Räume
  - Großzügiges, gefliestes Badezimmer im EG
  - Unterschiedliche Bodenbeläge (Laminat, Fliesen und Rohzustand)
  - Fenster: überwiegend 2-fach verglast in weiß oder doppelflügelige Holzfenster
  - Traditionelle Holztramdecken
  - Teilweise begonnene Sanierungsarbeiten (Fenster, einzelne Räume im Rohbauzustand)
  - Zwei kleinere Wohneinheiten wurden bis zuletzt bewohnt
  - Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erfolgten über die letzten 10 Jahre
- Teilweise neue Sicherungskästen, neue Sanitärleitungen, usw.
- \* mehrere Kaminabzüge vorhanden (nicht alle sind abgenommen und einsatzbereit)

Lage – Natur & Ruhe pur:

In einem idyllischem Ortsteil der Gemeinde Geboltskirchen, umgeben von Wäldern, Hügeln und frischer Landluft liegt dieses große Anwesen und wartet schon auf seine neuen Bestimmungszweck.

Perfekt für alle, die Naturverbundenheit mit einem Projekt kombinieren wollen.

Die Region bietet hohe Lebensqualität und ist besonders für Ruhesuchende, Naturliebhaber oder alternative Wohnformen interessant. Viele Ausflugsziele und Wanderwege befinden sich gleich in der Nähe.

Besondere Hinweise:

- Es liegen keine vollständigen Bauunterlagen (z. B. Baubewilligung, Einreichplan) vor, laut Archivlage besteht jedoch ein aufrechter

Baukonsens.

- Grundstücks-Widmung: Gst. 590 – Sternchenwidmung, Gst. 592 – Grünland

- Hangwasserrisiko

- Bei künftigen Umbauten ist die max. zulässige Wohneinheitenanzahl auf drei bis sechs begrenzt

\* ehemalige Unterbringung für Bergwerksleute - im Nahegebiet befindet sich ein stillgelegter Stollen

---

Fazit:

Ein Rohdiamant mit viel Raum für kreative Ideen und individuelles Wohnen oder wirtschaftliche Nutzung. Ideal für geschickte Hände, Investoren oder sanierungsfreudige Käufer mit Weitblick.

JETZT IHREN INDIVIDUELLEN TERMIN VEREINBAREN !!

**Bitte beachten Sie, dass wir aus Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigem Namen und Anschrift bearbeiten können. Gerne senden wir Ihnen ein kostenloses Detailangebot zu. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr.**

Angaben gemäß gesetzlichem  
Erfordernis:

Heizwär 179.0 kW

mebedarfh/(m²a)

:

Klasse H E

eizwärm

ebedarf:

Faktor G 3.5

esamten

ergieeffiz

ienz:

Klasse E



Faktor G  
esamten  
ergieeffiz  
ienz: