

**Gebäude für Wohnen und/oder Arbeiten –
Sanierungsobjekt Nähe Plus City!**



Haus Außenansicht Rückseite

Objektnummer: 3792_466

Eine Immobilie von RE/MAX Panorama

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wagramerstraße 31
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4061 Pasching
Baujahr:	ca. 1950
Wohnfläche:	194,00 m²
Nutzfläche:	377,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	326,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	4,02
Kaufpreis:	515.000,00 €
Infos zu Preis:	

Fixpreis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



DI Christian Pranzl

RE/MAX Panorama







Objektbeschreibung

Diese vielseitige Liegenschaft in der Wagramerstraße 31 in 4061 Pasching bietet eine Kombination aus großzügigem Grundstück, praktischer Aufteilung und idealer Lage direkt an der B1. Die Immobilie eignet sich hervorragend für Zweifamiliennutzung, aber auch für kleingewerbliche oder betriebliche Konzepte.

Highlights:

- Grundstücksgröße ca. 904 m² (Grst.Nr. .276, 1754/1)
- Mischgebiet – Private und gewerbliche Nutzung möglich
- Gute Sichtlage an der B1 – verkehrsgünstig und gut erreichbar
- Zwei getrennte Einheiten mit je ca. 70m²
- Zusätzlich rund 54 m² nicht genehmigte Wohnflächen vorhanden
- Vollunterkellert
- Ölzentralheizung (instandsetzungsbedürftig)
- Zwei Garagen
- Großes Entwicklungspotenzial für Sanierung oder Neunutzung

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde ca. 1950 errichtet, 1968 aufgestockt und durch den Zubau einer Garage erweitert. Im Laufe der Zeit wurde ein Wintergarten in massiver Bauweise ergänzt und zusätzlich aufgestockt.

Das Haus verfügt über zwei getrennte Wohneinheiten mit jeweils etwa 70 m² genehmigter Wohnfläche. Im Erd- und Obergeschoß sind zusätzlich etwa 54 m² an nicht genehmigten Wohnbereichen vorhanden.

Die Raumaufteilung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – von zwei separaten Wohnungen über eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten bis hin zu einem Gewerbeobjekt.

Im Kellergeschoss steht zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung; das Gebäude ist vollunterkellert. Die Heizung erfolgt über eine Ölzentralheizung, die instandgesetzt werden müsste. Anschlüsse an Strom, Wasser, Kanal und Telefon sind vorhanden.

Im Außenbereich befinden sich eine die Garage (ca. 32,5 m²) mit darüberliegendem Dachraum sowie eine weitere Einzelgarage am Grundstück. Die Zufahrten sind sowohl über die Wagramerstraße als auch über die Pflanzgutstraße möglich.

Die Außenanlagen befinden sich aktuell in einem stark vernachlässigten Zustand, bieten aber bei entsprechender Neugestaltung großes Potenzial. Aufgrund der Lage im Mischgebiet eröffnet die Liegenschaft zahlreiche Optionen – von der privaten Nutzung bis hin zu gewerblichen Konzepten mit Wohnanteil.

Lage & Infrastruktur:

Die Liegenschaft befindet sich im Gemeindegebiet von Pasching und liegt direkt an der stark frequentierten Bundesstraße B1. Durch diese Lage ist eine hervorragende Verkehrsanbindung sowohl Richtung Linz als auch nach Wels gegeben. Das Umfeld ist geprägt durch gemischte Nutzung aus Wohnen, Handel und Gewerbe. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel, Schule und Kindergarten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Energieausweis:

Heizwärmebedarf (HWB) Ref, SK: 326 kWh/m²a – Klasse D

Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE): 4,02 – Klasse G

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) 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.

Haftungserklärung zum Inserat:

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 32
ei 6.
z 0
w k
är W
m h/(
ebm²
eda)
arf
:
Fa4.
kt 02

or
G
es
a
mt
en
er
gi
ee
ffi
zi
en
z: