

Wohn-/ Büro-/ Geschäftshaus in 4050 Traun



Bahnhofstraße 3

Objektnummer: 0004002112

Eine Immobilie von Real-Treuhand Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4050 Traun
Baujahr:	1984
Nutzfläche:	791,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 159,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,70
Kaufpreis:	1.300.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Thomas Kraushofer

Real-Treuhand Immobilien Vertriebs GmbH
Europaplatz 1a
4020 Linz

T +43 50 6596 8002 8002
H +43 676 8141 8010

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Raffaellen Immobilien

**SIE MÖCHTEN
IHRE IMMOBILIE
VERKAUFEN ODER
VERMIETEN?**



Ing. Mag. Thomas Kraushofer
Goethestraße 63, 4020 Linz
T +43 676 8141 9000

www.raffaellen-immobilien.at [E kraushofer@raffaellen-immobilien.at](mailto:kraushofer@raffaellen-immobilien.at)



Objektbeschreibung

Traun - Zentrum. Bahnhofstraße/Ecke Linzerstraße.

Die gegebenen Baulichkeiten gliedern sich in zwei Teile:

„Neubau“ (Bahnhofstraße 3):

Ca. 1984 errichtet, 1989 u. 1992 umgebaut bzw. saniert.

Dieser Gebäudetrakt gliedert sich in 4 Geschosse.

Eine Unterkellerung ist nicht gegeben. Alle Stockwerke sind über einen Personenlift erschlossen.

Das Erdgeschoß und 1. Obergeschoß waren mit einer Fläche von ca. 321 m² an eine Bank vermietet (aktuell leerstehend).

Der letzte Innen-Umbau erfolgte 2019.

Das 2. Obergeschoß wurde zuletzt als Wohnung mit ca. 172 m² genutzt.

Das derzeit ebenfalls leerstehende 3. Obergeschoß wurde als

Cafelokal mit ca. 73 m² Nutzfläche verpachtet. Hierbei sind zusätzlich eine ca. 75 m² große, L-förmige Dachterrasse und ein nach Süden ausgerichteter Wintergarten mit ca. 35 m² vorhanden.

„Altbau“ (Bahnhofstraße 1):

Ca. 1897 errichtet, 1960 saniert.

Es sind 2 Vollgeschosse und ein teilweise ausgebautes Dachgeschoß gegeben. Des Weiteren besteht eine volle Unterkellerung. Zuletzt war ein Geschäftslokal mit ca. 91 m² (EG) und eine Wohnung mit ca. 135 m² (OG u. DG, zzgl. Vorraum) im Objekt untergebracht.

Die gegebene Nutzfläche im Kellergeschoß beträgt ca. 76 m².

Für die gesamte Liegenschaft wurde bereits Wohnungseigentum begründet. Teilverkäufe somit möglich!

Aktuell stehen sämtliche Flächen leer.

Gas-Zentralheizung (Erneuerung 2012) für beide Bauteile im Keller.

6 PKW-Stellplätze sind in umliegenden Tiefgaragen gegeben (geringe Miete).

Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel (Straßenbahn, Bus, Citybus, Bahn) sind bequem fußläufig erreichbar.

Entwicklungspotential / mögliche Projektansätze:

Bahnhofstraße 1:

Um-/Ausbau bzw. Neuerrichtung eines zusätzlichen Vollgeschosses + zurückgesetztes Dachgeschoss möglich!

Abverkauf oder Vermietung der einzelnen Einheiten.

Kaufpreisansatz/Richtwert: € 300.000,--

Bahnhofstraße 3:

EG und 1.OG: Geschäfts- und/oder Büroflächen.

2. OG: Wahlweise Vermietung/Verkauf als Büro oder Wohnung.

DG: Um-/Ausbau als „Penthouse“-Wohnung mit top-attraktiver Dachterrasse!

Abverkauf oder Vermietung der einzelnen Einheiten.

Kaufpreisansatz/Richtwert: € 1.000.000,--