

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Traun - St. Martin

**Ertragsobjekt, Mitarbeiterquartier, Zinshaus mit Balkon,  
Terrasse, Mischbaugebiet, technisch saniert**



Objekt-Nr. OM-389834

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **750.000 €**

Ansprechpartner:  
Helmut Altendorfer-Dirnberger

4050 Traun - St. Martin  
Oberösterreich  
Österreich

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	759,00 m <sup>2</sup>	Modernisierung Jahr	2020
Etagen	2	Zustand	renoviert
Wohnfläche	260,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	260,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*\*Ertragsobjekt,

\*\*Zinshaus,

\*\*Mitarbeiterquartier,

\*\*Großfamilie,

\*\*Mehrfamilienhaus,

\*\*betreutes Wohnen oder ähnliches,

\*\*sicheres Anlageobjekt - mit einer sehr guten Rendite.

Das Objekt liegt in einer 30er Zone, im Mischbaugebiet M mit einer Geschossflächenzahl von 0,4, offene Bauweise- daher sind 2 Vollgeschosse möglich.

Lt. Bebauungsplan ist daher eine Erweiterung um ein weiteres Geschoss ist möglich.

Der Bebauungsplan liegt zur Einsicht liegt vor.

## Ausstattung

Das Objekt wurde stets korrekt gewartet, die vermieteten Räumlichkeiten mit neuen Böden, Wände, Decken, Türen ausgestattet und ist technisch auf aktuellen Stand gebracht.

Die Heizung & Warmwassererzeugung erfolgt effizient und kostenoptimiert durch eine moderne Grundwasser-Wärmepumpe mit 4 getrennten Heizkreisläufen -versehen mit elektronischen Wärmemengenzählern.

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

nähere Details gerne auf Absprache

## Lage

Das Objekt liegt direkt an der Stadtgrenze zu Linz mit einer sehr guten Anbindung zum öffentlichen Verkehr:

ca 3 Gehminuten (ca 300m)zur Linz AG Haltestelle „Wattstraße“ (Linie 43)

ca 10 Gehminuten (ca 600m)zu Linz AG Haltestelle „St. Martin“ ( Linien 43, 70, 72)

ca 14 Gehminuten (1300m) zur S-Bahn Haltestelle „St.Martin“ ( 9 Min. Fahrzeit bis Linz-Hauptbahnhof)

Sämtliche benötigte Infrastruktur in "Geh-Nähe":

Sehr gute Parkmöglichkeiten vor dem Haus (30er Zone)

Erstklassige öffentliche Verkehrsanbindung, (zB. Linie 43; S-Bahn)

Ebenso ist fußläufig erreichbar:

\*Schulzentrum,

\*Kindergarten,

\*Spar, Penny, Billa,

\*Bäcker,

\*Friseur,

\*Banken,

\*Arzt,

\*Fitnessstudio,

\*Gastronomie,

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

