

Exposé

Mehrfamilienhaus in Traun - St. Martin

**Ertragsobjekt, Mitarbeiterquartier, Zinshaus mit Balkon,
Terasse, 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 m²	Modernisierung Jahr	2020
Etagen	2	Zustand	renoviert
Wohnfläche	260,00 m²	Gesamtfläche	260,00 m²
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 Wärmemengenzähler.

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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B

