

Exposé

Reihenendhaus in Mauthausen

**135 m² Stadthaus mit Garten & Dachterrasse - Dach
2023, Heizung 2022, PV**



Objekt-Nr. OM-435023

Reihenendhaus

Verkauf: **289.000 €**

4310 Mauthausen
Oberösterreich
Österreich

Baujahr	1890	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	180,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	135,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	30,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Modernisiertes Stadthaus mit Garten und Dachterrasse – ruhig im Zentrum

Dieses charmante Stadthaus aus ca. 1890 befindet sich im Zentrum von Mauthausen und dennoch überraschend ruhig am Ende einer Sackgasse ohne Durchzugsverkehr. Eine seltene Kombination: zentrale Lage, ruhiges Umfeld und eigener Garten.

Besonders attraktiv für Käufer: Die wichtigsten technischen Investitionen wurden bereits in den letzten Jahren erledigt.

Große Investitionen bereits gemacht

- Neues Prefa-Dach inkl. zusätzlicher Dämmung (2023)
- Neue Gas-Brennwertheizung (2022)
- Photovoltaikanlage mit ca. 5,5 kWp
- Moderne DAN-Küche mit Naturstein-Arbeitsplatte (2014)

Damit sind die kostenintensivsten Maßnahmen für viele Jahre bereits erledigt – ein klarer Vorteil gegenüber vielen vergleichbaren Altbauten.

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 135 m²
- Grundstück: ca. 187 m²
- Zimmer: 6
- Ebenen: 3 + ausgebautes Dachgeschoss
- Keller: ca. 35 m² mit zusätzlichem Eingang
- Baujahr: ca. 1890
- Heizung: Gas-Brennwert (2022)
- Photovoltaik: ca. 5,5 kWp

Raumaufteilung

Die rund 135 m² Wohnfläche verteilen sich auf mehrere Ebenen und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Homeoffice oder kreative Projekte.

Das Haus verfügt über:

- 6 Zimmer
- moderne Küche
- Badezimmer (Dusche erneuerungsbedürftig)
- 2 WC
- Keller mit separatem Zugang

Die Raumstruktur eignet sich sowohl für klassische Wohnnutzung als auch für Homeoffice, Atelier oder kombinierte Wohn- und Arbeitsbereiche.

Garten & Außenbereiche

Ein besonderes Highlight ist der uneinsehbare Garten auf der Wohnebene – ein geschützter Rückzugsort mitten im Ort.

Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück ein gemauertes Gartenhaus mit ca. 16 m² und Wasseranschlüssen. Dieses bietet zahlreiche Möglichkeiten, etwa:

- Atelier oder Studio
- Gästezimmer
- kleines Büro
- Wellness- oder Badbereich

Auf dem Dach des Gartenhauses befindet sich eine ca. 20 m² große Terrasse mit weitem Blick bis in die Alpen.

Zum Haus gehören insgesamt zwei Gartenbereiche (ca. 30 m² und ca. 50 m²) – ideal für Sitzplätze, Gartenprojekte oder Spielbereiche.

Lage

Das Haus liegt zentral im historischen Ortskern von Mauthausen und dennoch ruhig am Ende einer kleinen Sackgasse. Ein besonderer Blickfang ist der direkte Ausblick auf den historischen Karner – ein charakteristisches Element des Ortsbildes.

Geschäfte, Gastronomie und Infrastruktur sind fußläufig erreichbar.

Schulen und Kindergarten < 500 m, Arzt ca. 100 m, Donaupark-Einkaufszentrum ~ 1 km, Bus ~ 50 m, Bahnhof ~ 1,5 km.

Parkmöglichkeit: Direkt vor dem Haus gibt es keinen fixen Parkplatz – typisch für historische Markthäuser im Ortskern.

Eine Zufahrt bis zum Haus ist für Ein- und Ausladen möglich. Mehrere öffentliche Parkplätze befinden sich nur wenige Meter entfernt am Marktplatz oder Pfarrheim.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



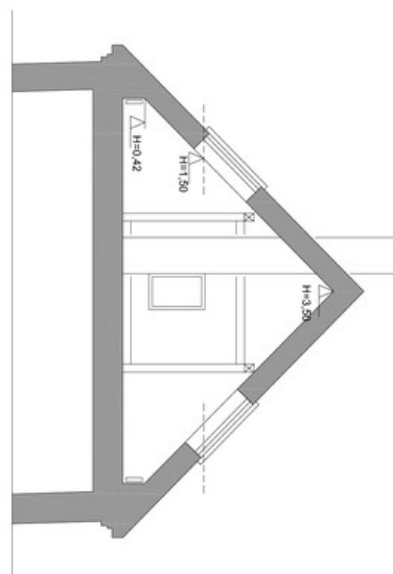
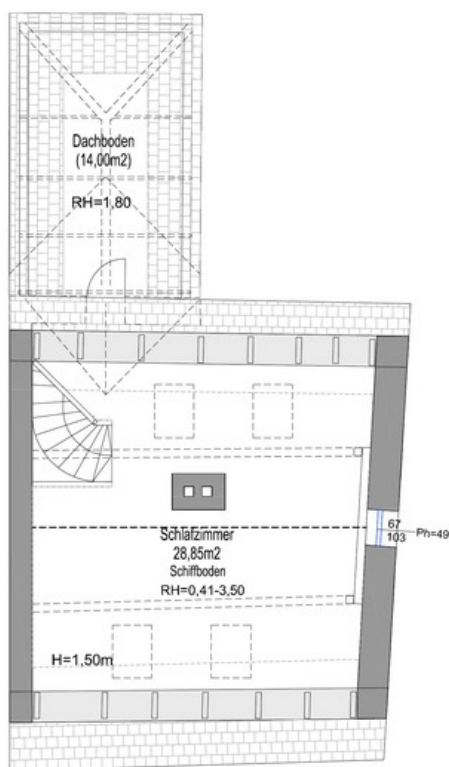
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



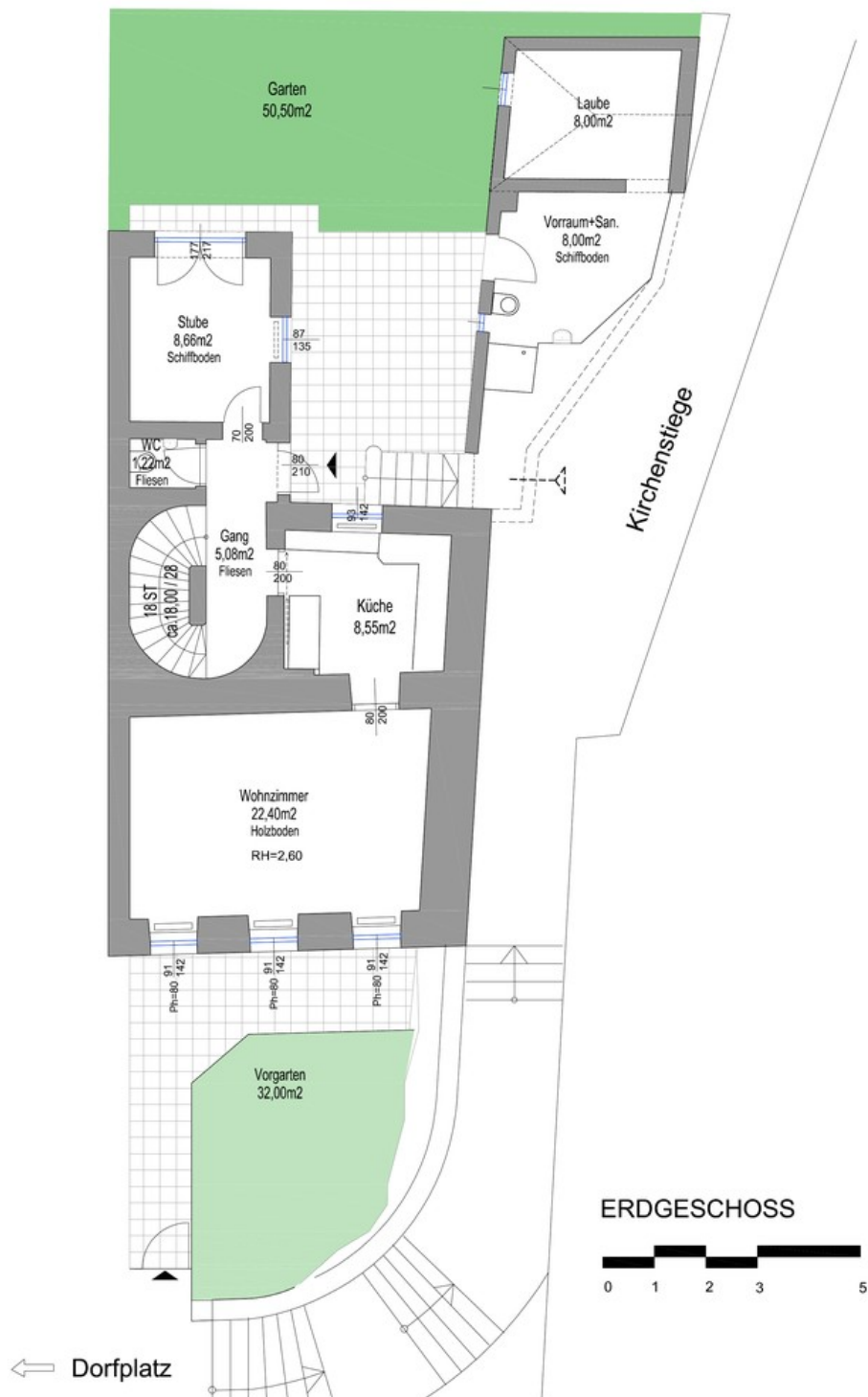
Exposé - Grundrisse



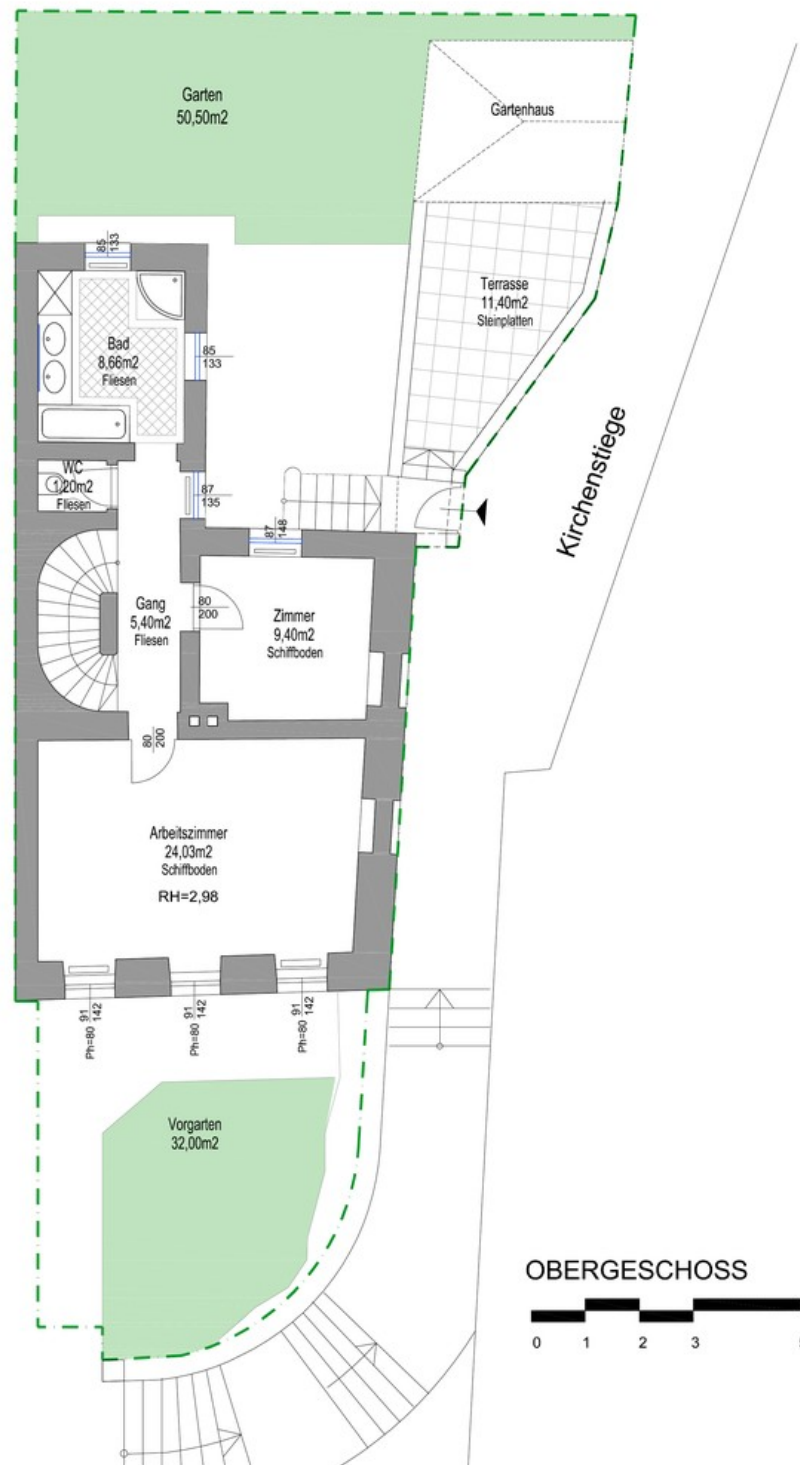
DACHGESCHOSS



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

