

**\*\* Dornröschenhaus mit Grundstück um 142.000,-€ \*\***



**Objektnummer: 1633/231**

**Eine Immobilie von Fortuna Real GmbH & Co Kg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3160 Traisen
<b>Baujahr:</b>	1903
<b>Zustand:</b>	Abrissobjekt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	250,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 186,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,39
<b>Kaufpreis:</b>	142.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

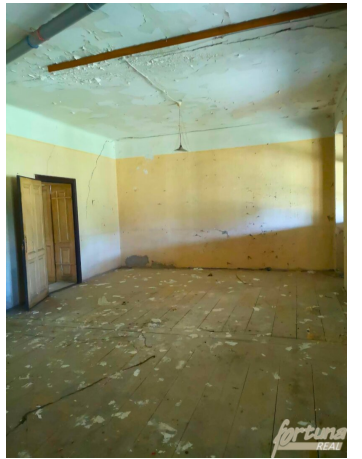


### **Dominik Harm**

Fortuna Real GmbH & Co KG  
Hohensteinstraße 12/10  
3500 Krems an der Donau

H +43 677 61 61 68 48

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







# Objektbeschreibung

## Wecken Sie dieses Juwel aus dem Dornröschenschlaf!

### Sanierungsbedürftiges Haus aus der Jahrhundertwende auf großzügigem Grundstück

Dieses charmante, jedoch stark sanierungsbedürftige Haus bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, ein Stück Geschichte neu zum Leben zu erwecken – oder den Grundstein für Ihr ganz persönliches Neubauprojekt zu legen.

Auf einer **Grundstücksfläche von ca. 2.812 m<sup>2</sup>** (davon **966 m<sup>2</sup> Bauland** und **1.816 m<sup>2</sup> Grünland**) eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Eigennutzer, Investoren oder Bauträger.

Die bestehende Liegenschaft verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 250 m<sup>2</sup>**, befindet sich jedoch in einem Zustand, der eine umfassende Sanierung oder einen Abbruch erforderlich macht.

**Die kalkulierten Abbruchkosten in Höhe von ca. 35.000 € sind bereits im Kaufpreis berücksichtigt.**

### Kaufkonditionen im Überblick

- **Kaufpreis:** € 142.000,- (Verhandlungsbasis)

### Highlights auf einen Blick

- Großzügiges Grundstück mit Entwicklungspotenzial
- Teilweise Bauland – ideal für Neubau
- Ruhige Lage mit viel Naturanteil
- Flexible Zahlungsvereinbarung möglich

### Fazit

Ob Sanierung mit Charme oder kompletter Neubeginn – hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre Vision Wirklichkeit werden zu lassen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <3.500m

Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap