

## Handwerkertraum in Toplage von Wilhering – 3 Wohneinheiten, 1.000 m² Grund & Pool

VISUALISIERUNG



Dipl.Ing.(FH) GRÜN  
INGENIEURBÜRO



Energieausweise



Immobilienbewertung



Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at

Objektnummer: 7056/143

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                          |
|--------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Mehrfamilienhaus                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4073 Wilhering                           |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1971                                     |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 350,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 14                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                                        |
| <b>WC:</b>                           | 3                                        |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                                        |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 3                                        |
| <b>Keller:</b>                       | 40,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 138,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,01                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 498.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



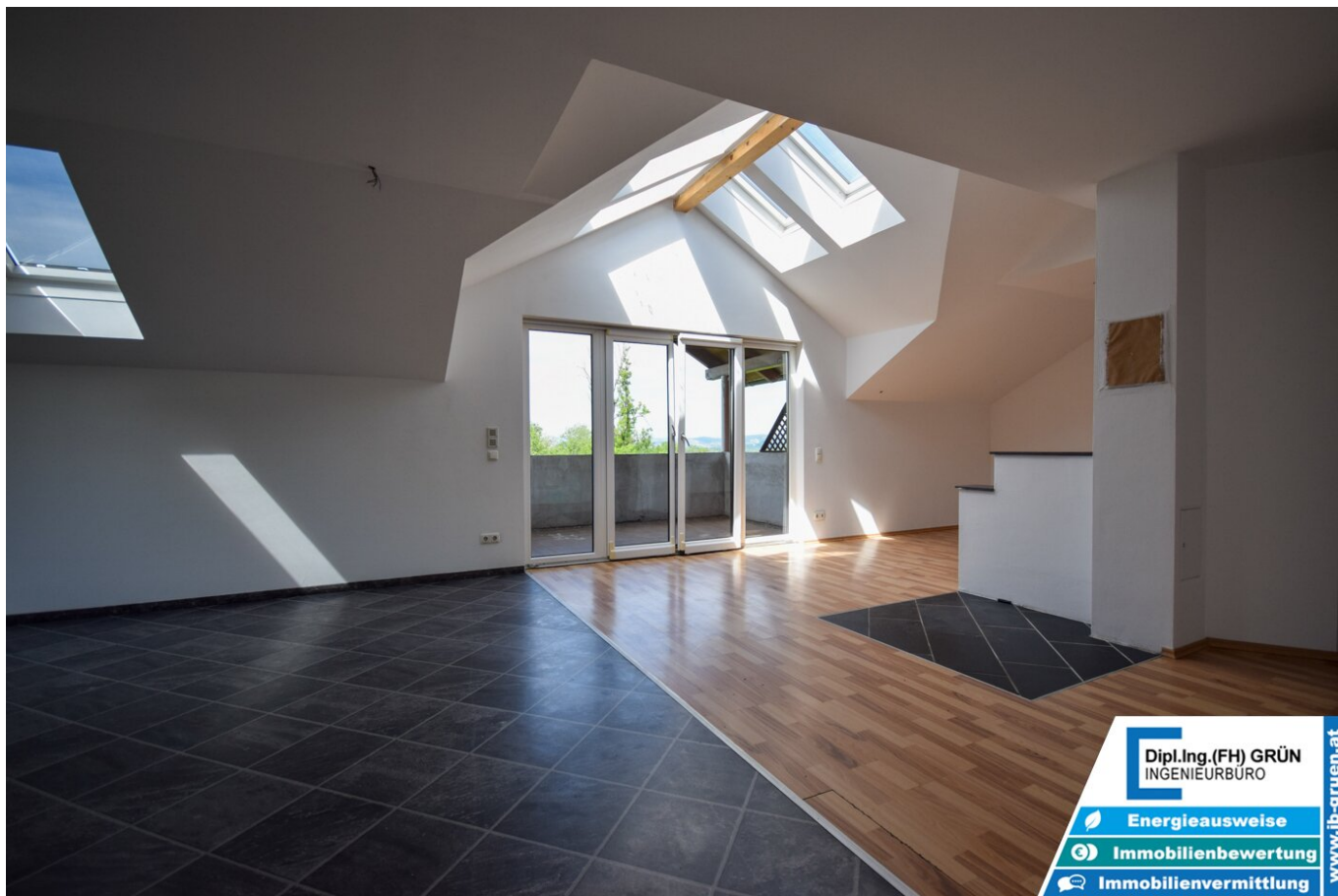
**Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün**

Ingenieurbüro Grün  
Aurikelstraße 45  
4053 Ansfelden



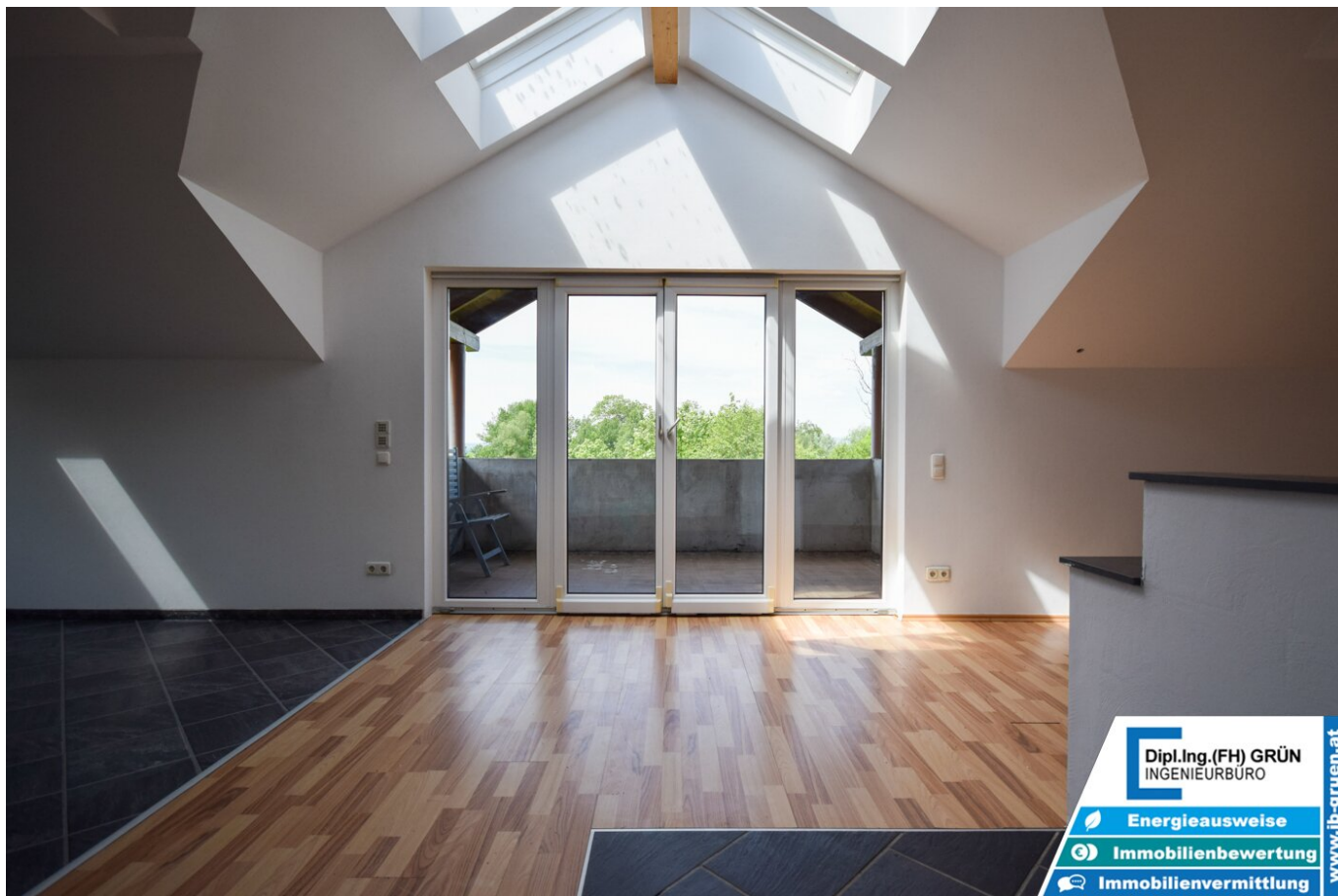




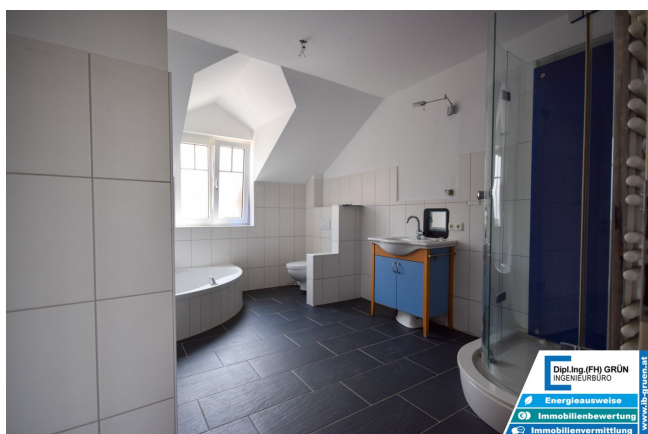


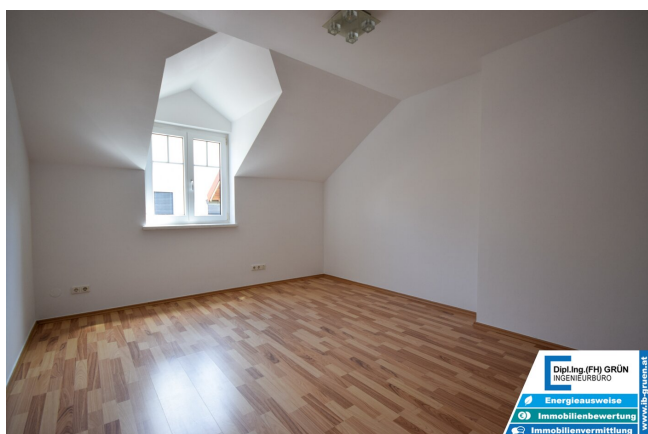




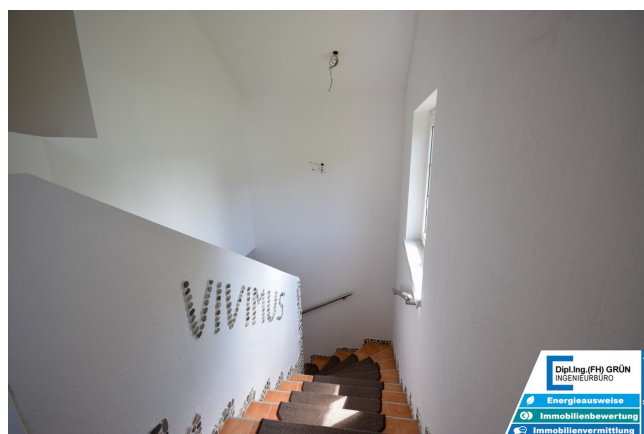


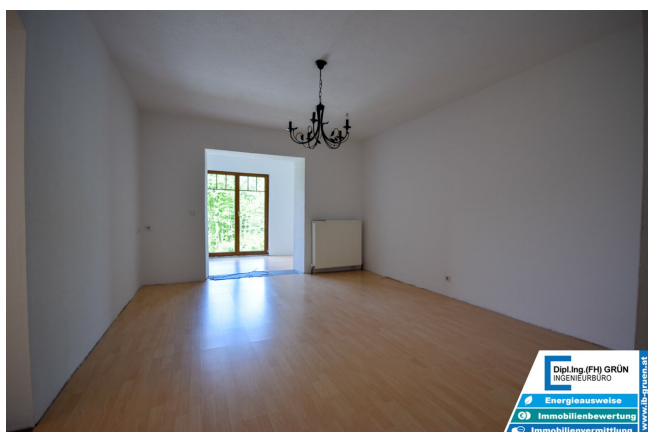




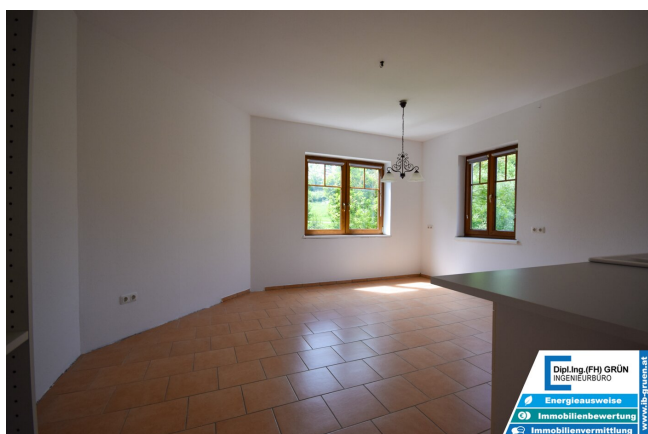






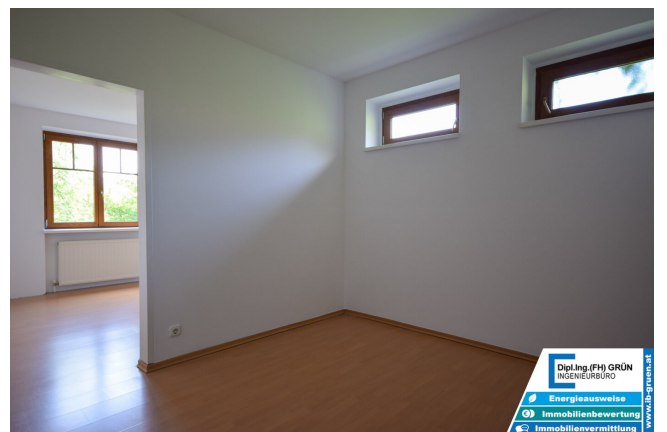
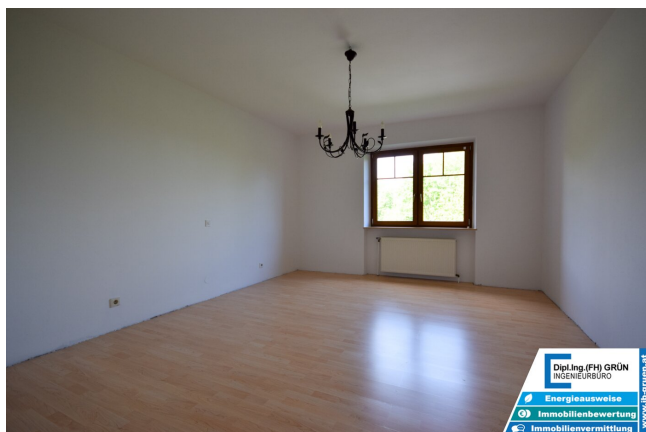


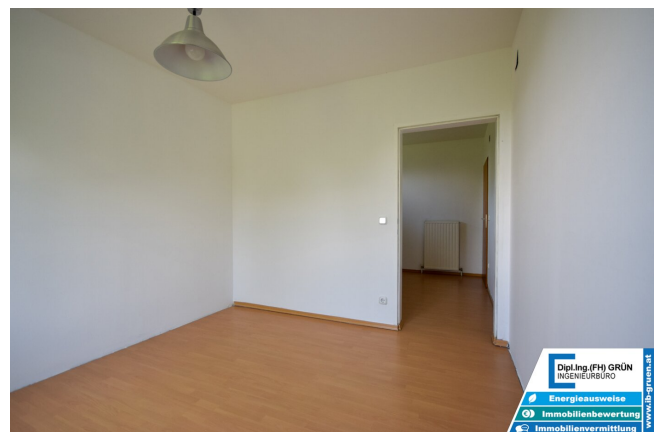




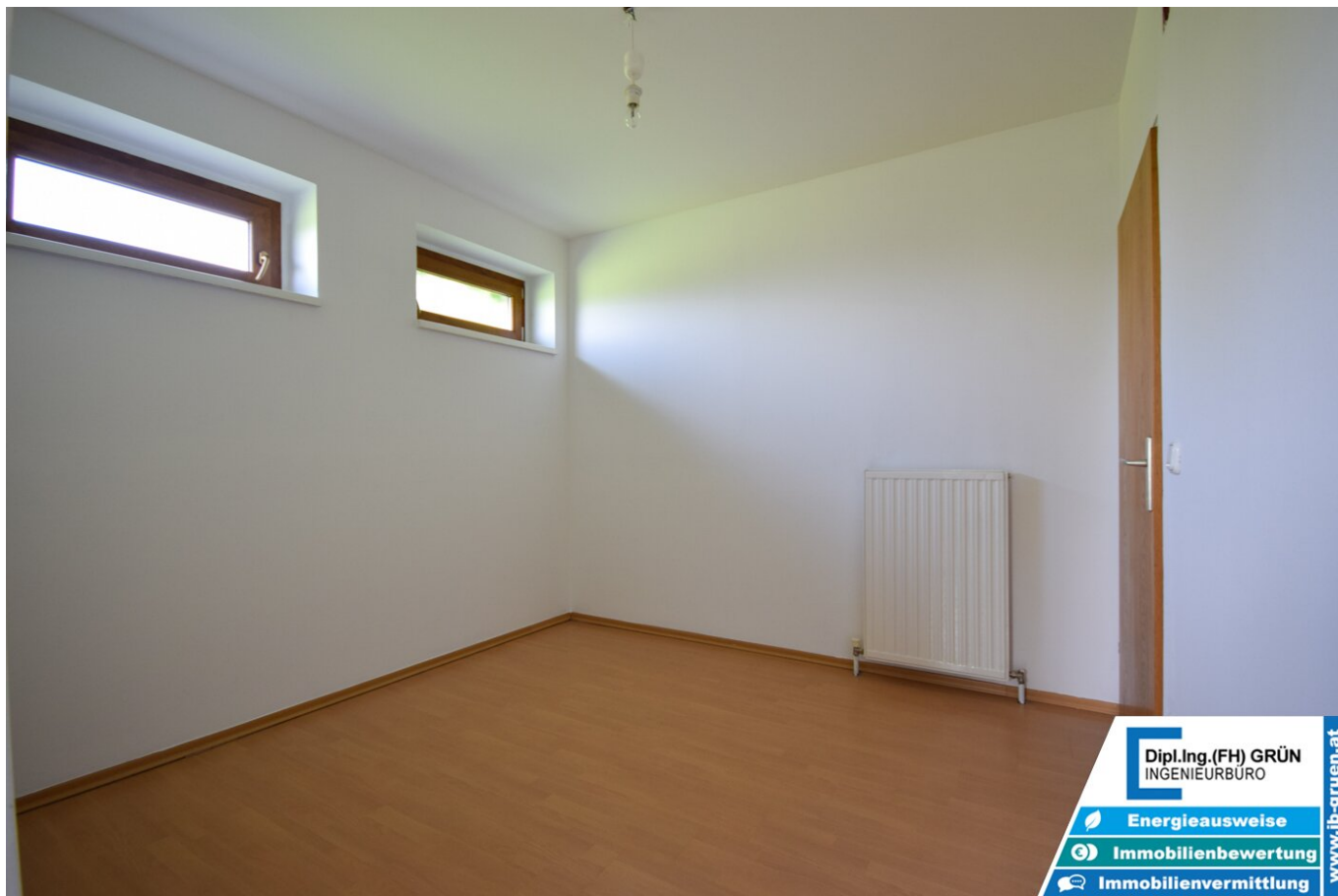


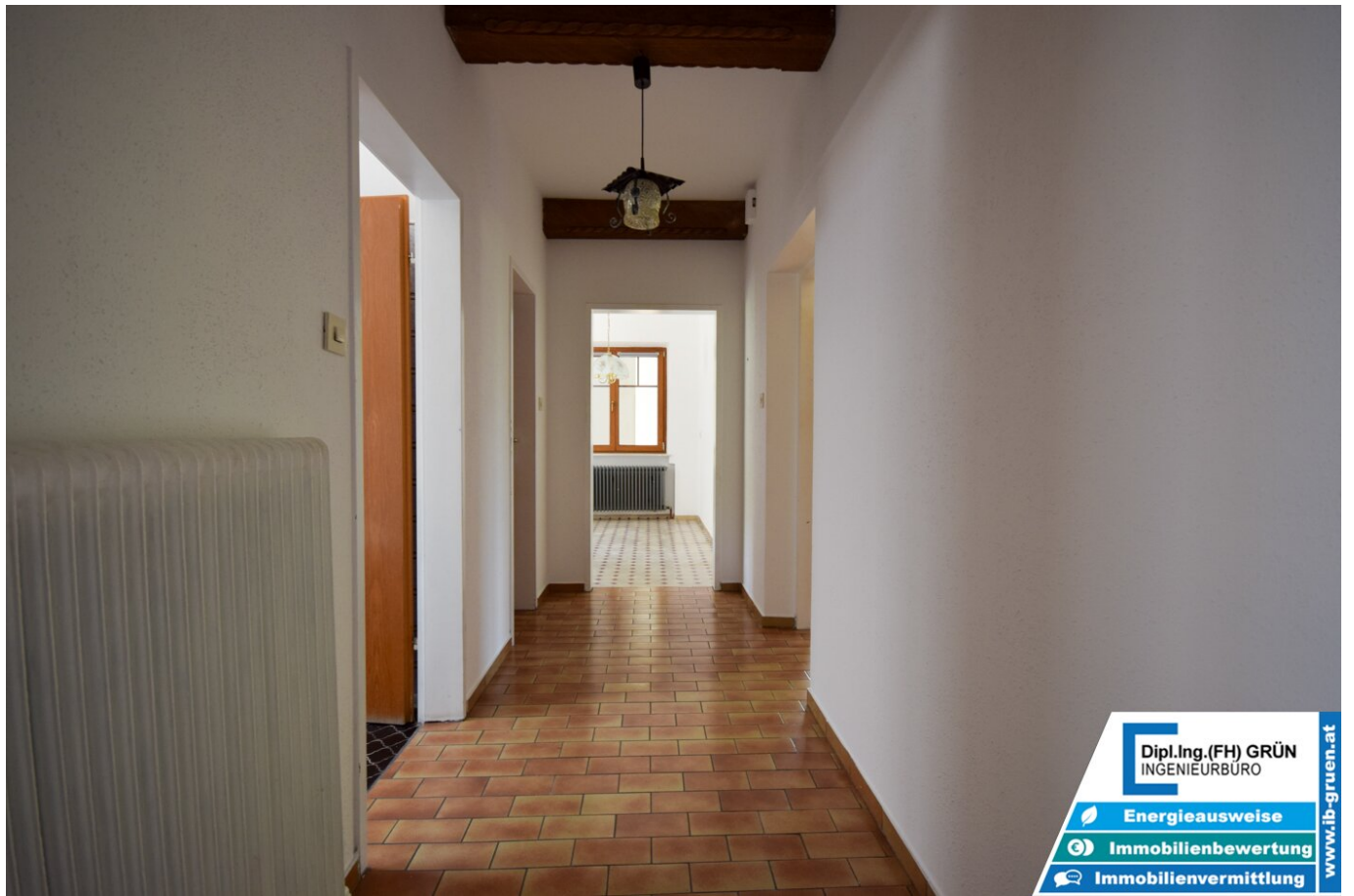




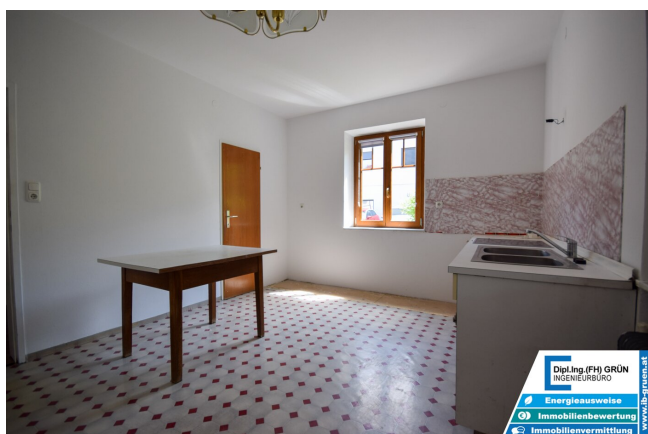


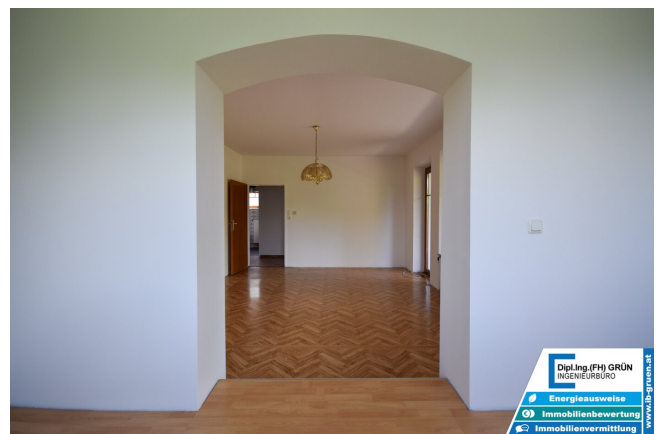
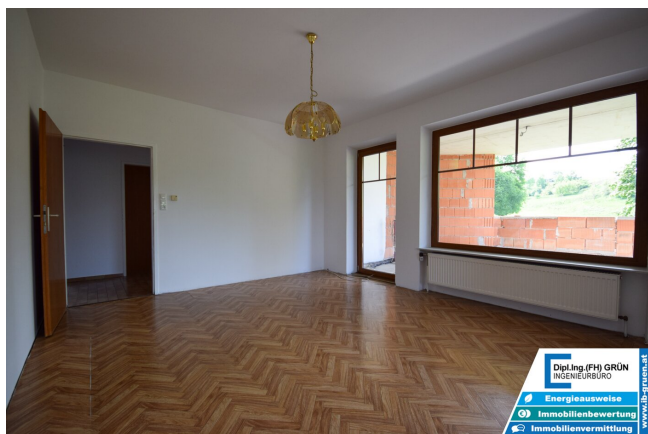




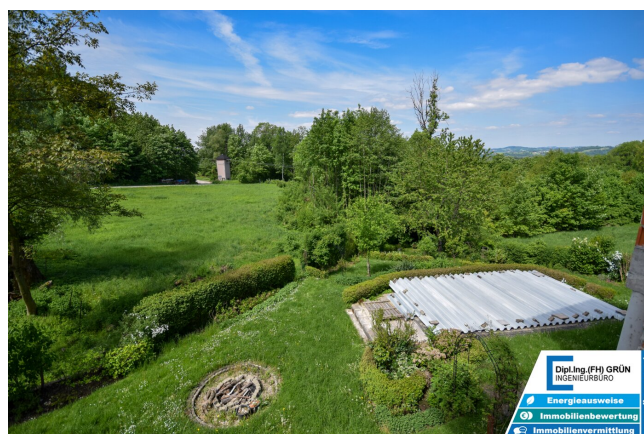


































Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss





Grundriss Dachgeschoss

# Objektbeschreibung

## Drei Etagen, drei Wohneinheiten, über 350 m<sup>2</sup> Wohnfläche – und viel Potenzial!

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus in ruhiger Aussichtslage von Wilhering bietet Platz, Ruhe und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Mehrgenerationenhaus, Kapitalanlage oder für Wohnen & Arbeiten unter einem Dach.

Die Liegenschaft umfasst über 1.000 m<sup>2</sup> Grund mit herrlichem Garten, einem zentral gelegenen Pool sowie Garage und mehreren Frestellplätzen. Entlang der ruhigen Straße besteht die Möglichkeit, weitere Carports oder Stellplätze zu schaffen.

Im Inneren erwarten Sie **drei separate Wohneinheiten auf drei Etagen**:

- **Dachgeschoss:** Hochwertiger Ausbau aus dem Jahr 2004 mit offenem Dachstuhl, großzügigen Dachflächenfenstern, Fußbodenheizung und moderner Raumgestaltung. Nur Küche und ein paar letzte Details (z. B. französischer Balkon) fehlen noch – ideal zum sofortigen Einziehen mit minimalem Aufwand.
- **Erdgeschoss:** Solide, helle und großzügige Wohnung mit Charme der 80er Jahre. Sauber und gepflegt – mit ein wenig Liebe und Stilgefühl verwandelt sich dieser Bereich in eine gemütliche Familienetage.
- **Untergeschoss:** Modernisierter Wohnbereich mit eigenem Zugang – Küche und Bad stehen noch zur Fertigstellung an. Ideal für Gäste, Teenager oder als Arbeitsbereich.

Das gesamte Haus ist bereits **elektrisch überholt** und mit einer **Luftwärmepumpe** ausgestattet. Die Heizung ist somit zukunftssicher.

Das Dachgeschoss wurde inklusive Dach und Dämmung 2004 aufgesetzt. Der große Punkt auf der „To-do“-Liste: die **Fassade**, die noch mit einem Vollwärmeschutz versehen werden sollte. Auch kleinere Fertigstellungen im Außenbereich warten noch auf einen geschickten Handwerker oder Heimwerker.

**Ein besonderes Highlight:** Der große Garten mit Pool in sonniger, unverbaubarer Lage – eine wahre Ruheoase für heiße Sommertage, Gartenfreunde oder Kinder mit Bewegungsdrang.

Dieses Haus ist keine sterile Neubau-Immobilie von der Stange – sondern eine **einzigartige Gelegenheit** für Menschen mit Weitblick und Tatkraft.

Ob für die große Familie, als Kombination aus Wohnen und Vermieten, Wohnen und Arbeiten



oder zur Mehrgenerationennutzung: Ein Zuhause mit Charakter, das mit etwas Feinschliff zum wahren Wohnraum werden kann.

**Kaufpreis: 498.000 € – für über 350 m<sup>2</sup> Wohnfläche, über 1.000 m<sup>2</sup> Grund und unzählige Möglichkeiten.**

Jetzt Besichtigungstermin vereinbaren und selbst erleben, was diese Immobilie so besonders macht!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <4.500m  
Krankenhaus <8.500m  
Klinik <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.500m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <8.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <8.500m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <3.500m  
Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <6.500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <7.000m  
Flughafen <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap