

## **K3 - Sanierungsbedürftiges Ein- Zweifamilienhaus mit großem Grundstück!**



**Objektnummer: 1258947**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5261 Helpfau-Uttendorf
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	171,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	833,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 238,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,79
<b>Kaufpreis:</b>	140.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Andreas Wenger

K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef Schwer Gasse 9  
5020 Salzburg

T +43 699 11 49 71 79  
H +43 699 11 49 71 79

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







## Objektbeschreibung

Dieses einzigartige Haus aus dem Jahr 1960 wartet darauf, mit viel Liebe und handwerklichem Geschick zu neuem Leben erweckt zu werden. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup> und einem weitläufigen Grundstück von 1.002 m<sup>2</sup> bietet das Objekt zahlreiche Möglichkeiten – sei es als gemütliches Familienheim oder als attraktive Investition.

Highlights auf einen Blick:

5 Zimmer verteilt auf 2 Etagen

Je Etage ein Badezimmer, WC und Küche – ideal, um zwei separate Wohnungen entstehen zu lassen

Solides Fundament mit kleiner Garage – perfekt für Fahrzeug oder Werkstatt

Hausbrunnen und Kanalanschluss – praktische Infrastruktur inklusive

Doppelverglaste Fenster aus 2012 für gute Wärmedämmung

Zählerkasten (2009) und vorbereitete Elektrik bieten moderne Grundlagen

Kamin mit Charakter, der allerdings noch saniert werden muss

Vorbereitung für Zentralheizung vorhanden – modernisieren Sie ganz nach Ihrem Geschmack

Dach in gutem Zustand, Reparaturen sind jedoch erforderlich (Dachschindeln liegen bereit)

Besonderheiten:

Das Haus ist stark sanierungsbedürftig und bietet damit viel Raum für individuelle Gestaltungsideen. Die Lage profitiert zusätzlich vom aktuell entstehenden Hochwasserschutz des Landes Oberösterreich – ein klarer Vorteil für Sicherheit und Werterhaltung der Immobilie.

Fazit:

Ideal für alle, die ein großzügiges Haus mit Charme und flexiblem Nutzungskonzept suchen. Zwei separate Wohneinheiten sind bereits vorbereitet – perfekt für Mehrgenerationenfamilien, Vermietung oder als Investitionsobjekt

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 <1.500m

Apotheke <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap