

Gepflegtes Mansardenhaus auf Traumgrundstück in Ruhelage zwischen Amstetten und St. Valentin



Objektnummer: 7056/179

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3313 Wallsee
Baujahr:	1956
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	115,48 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	57,40 m ²
Heizwärmebedarf:	G 362,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,46
Kaufpreis:	238.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

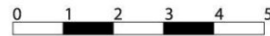
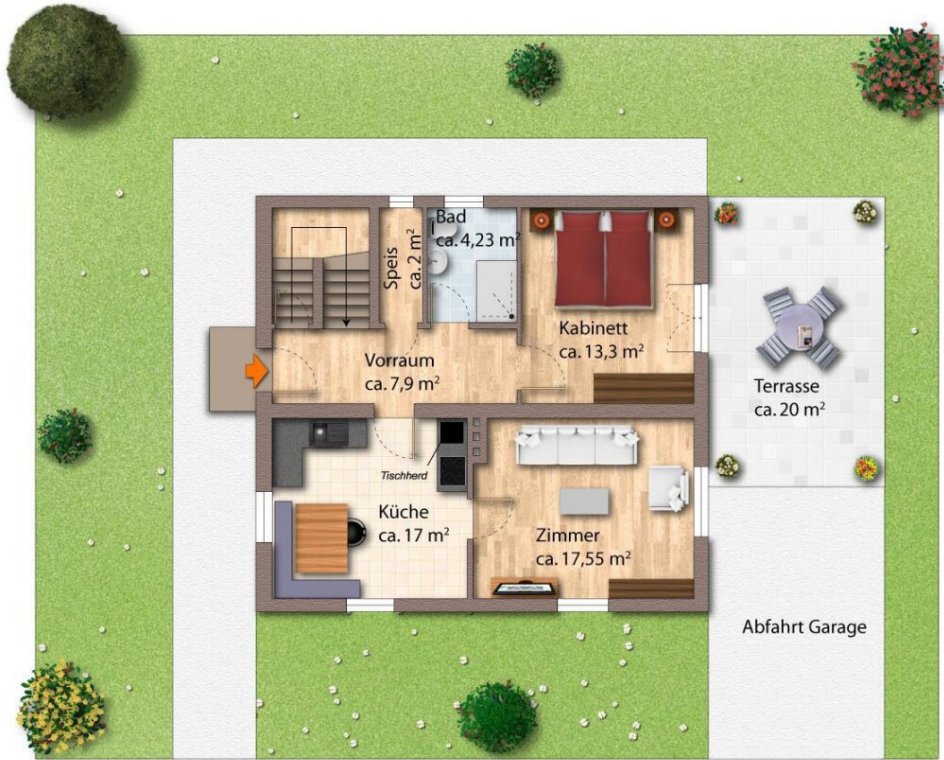
Ihr Ansprechpartner



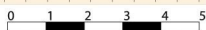
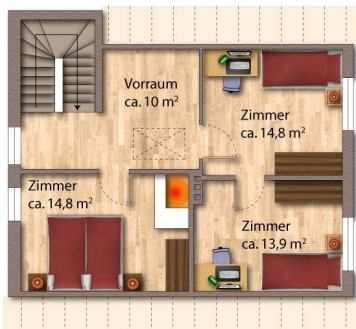
Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45
4053 Ansfelden

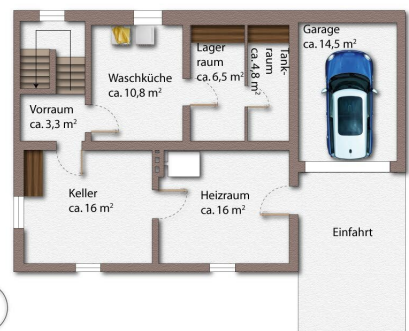




Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:500 25 m

Verwendungszweck:

Druckdatum: 09.04.2026



Dipl.-Ing. (FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.dg-gruen.at



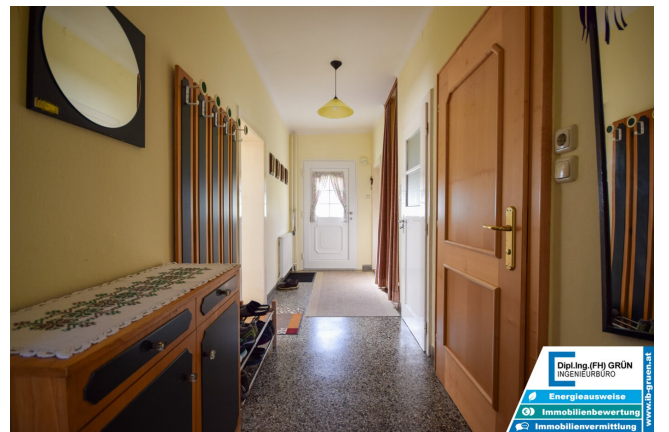
Dipl.-Ing. (FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO
Energieausweise
Immobilienbewertung
Immobilienvermittlung
www.dg-gruen.at



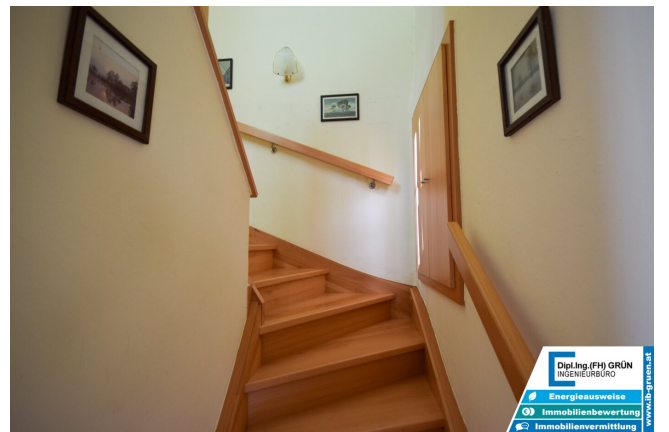




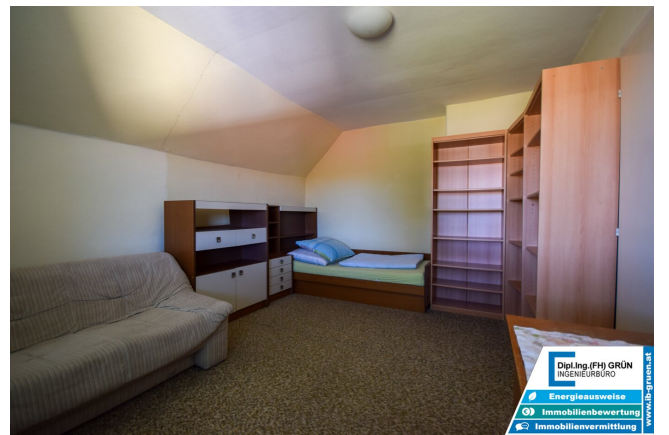


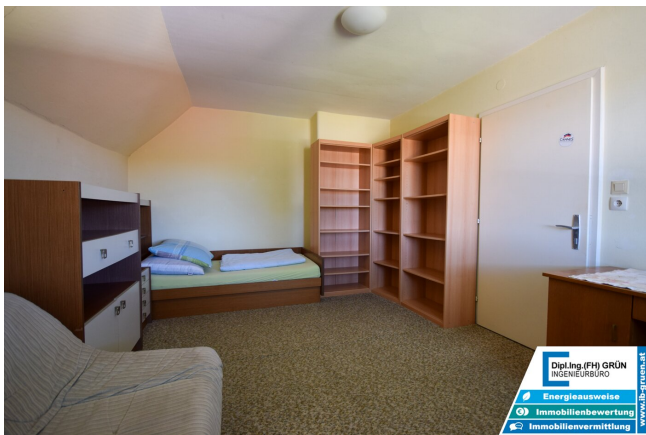




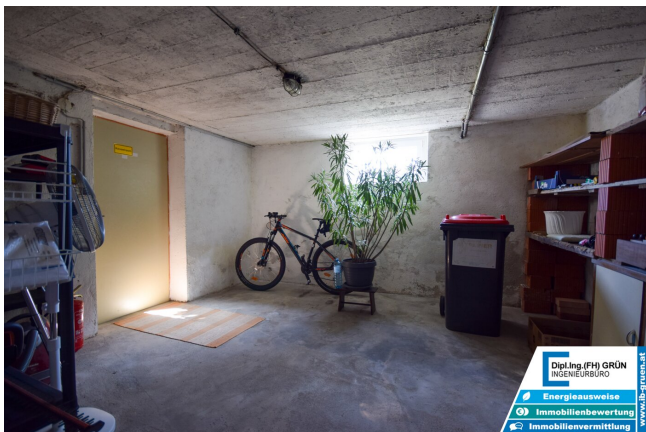




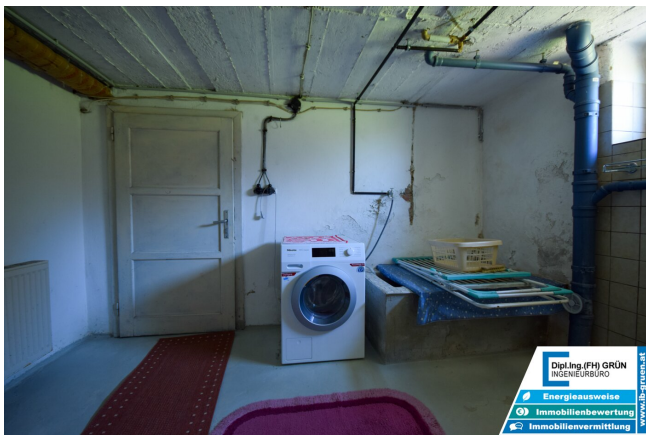






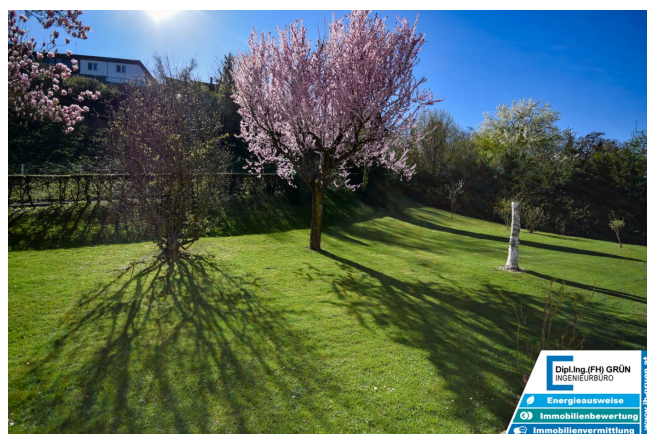














Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO



Energieausweise



Immobilienbewertung



Immobilienvermittlung

www.ib-gruen.at



Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO



Energieausweise

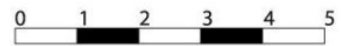
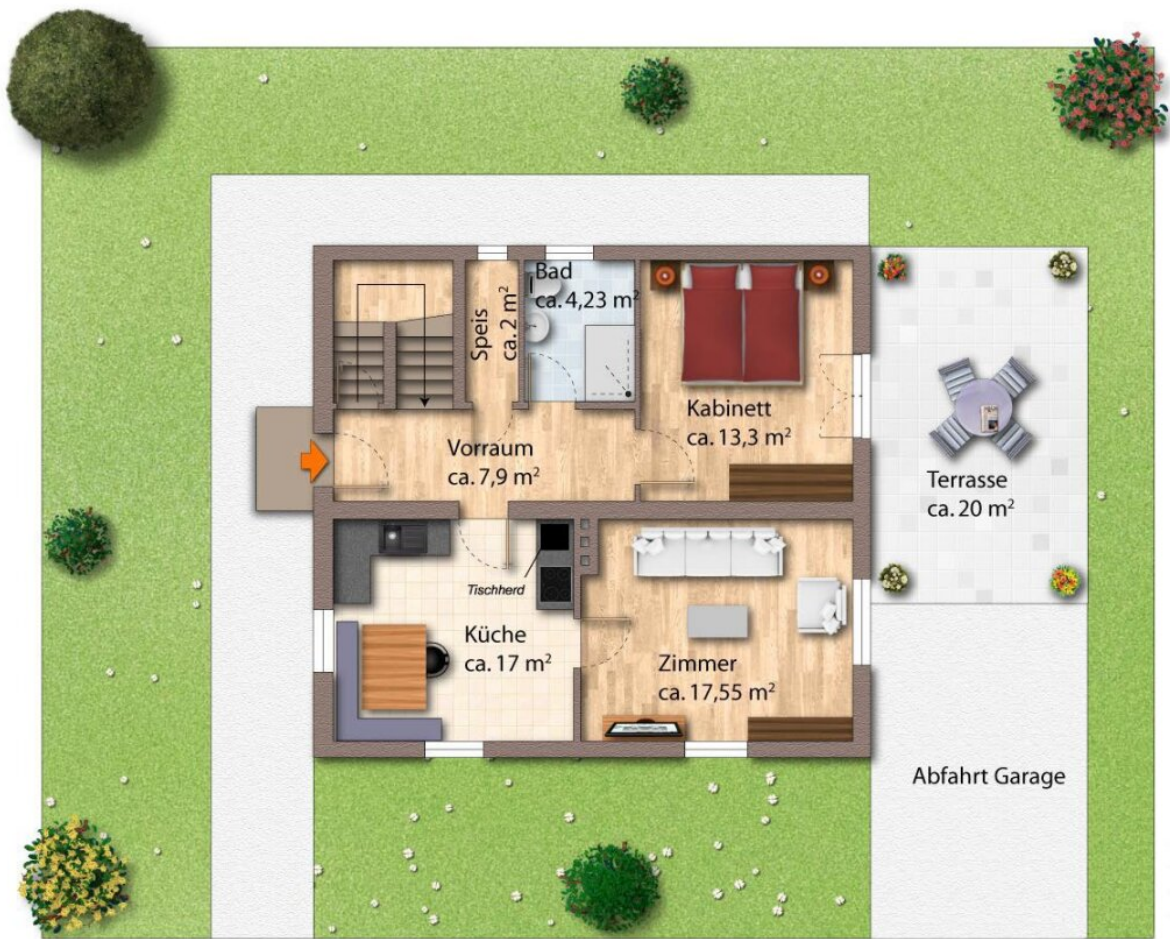


Immobilienbewertung

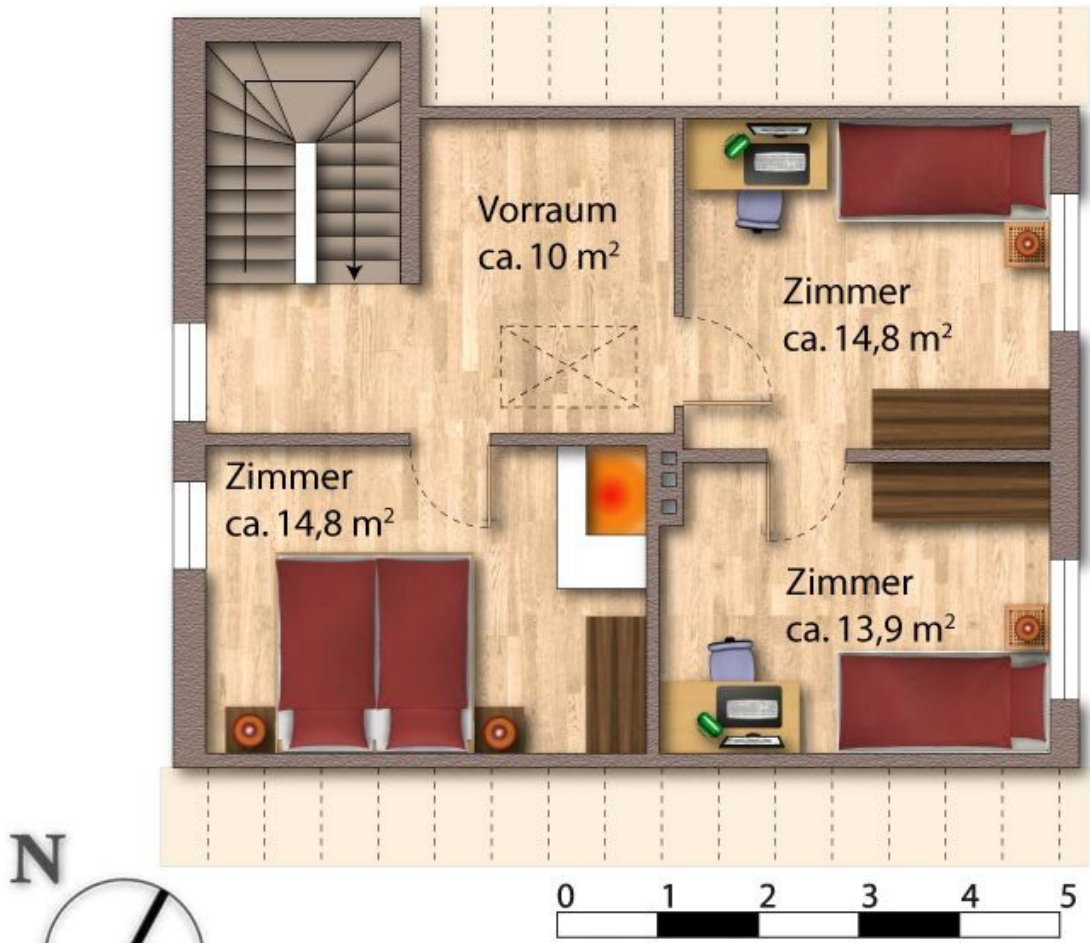


Immobilienvermittlung

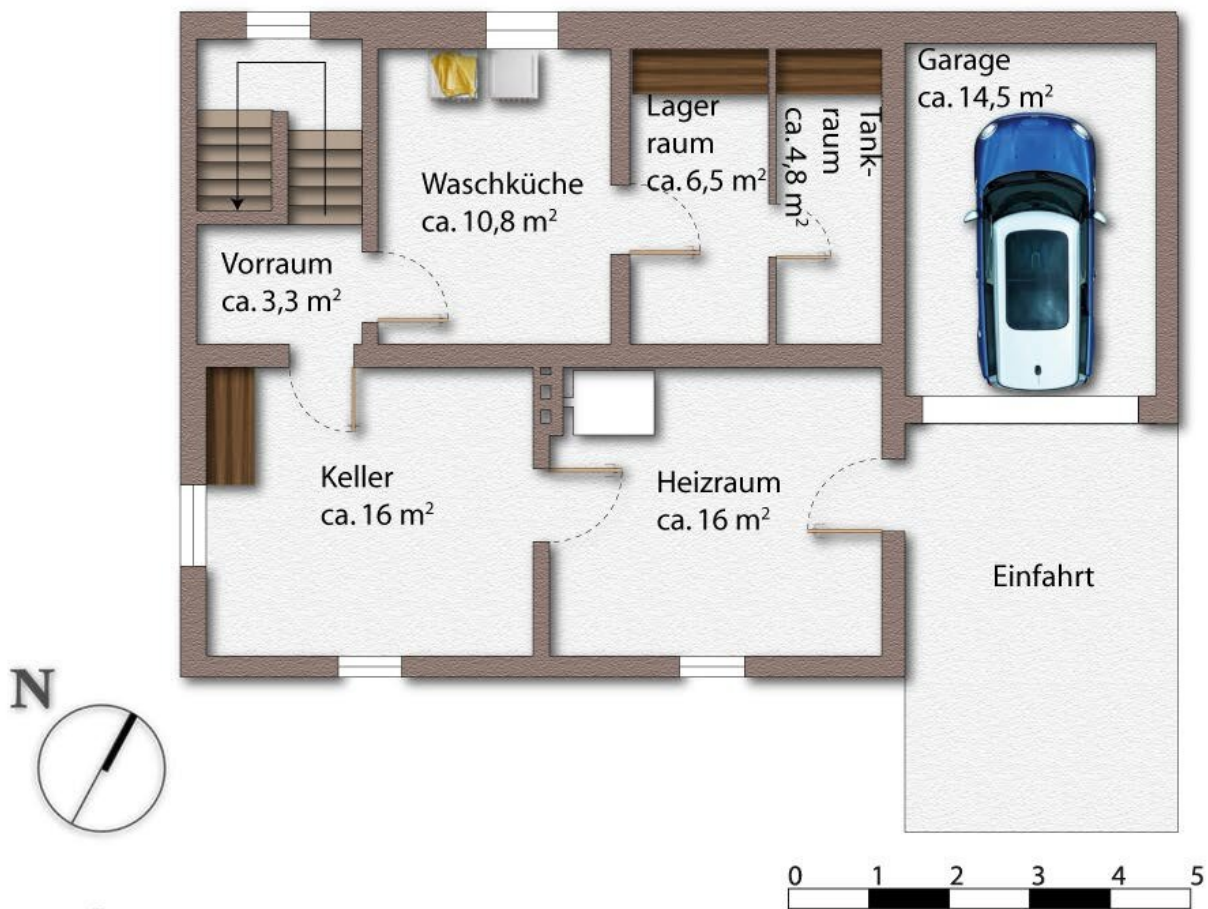
www.ib-gruen.at



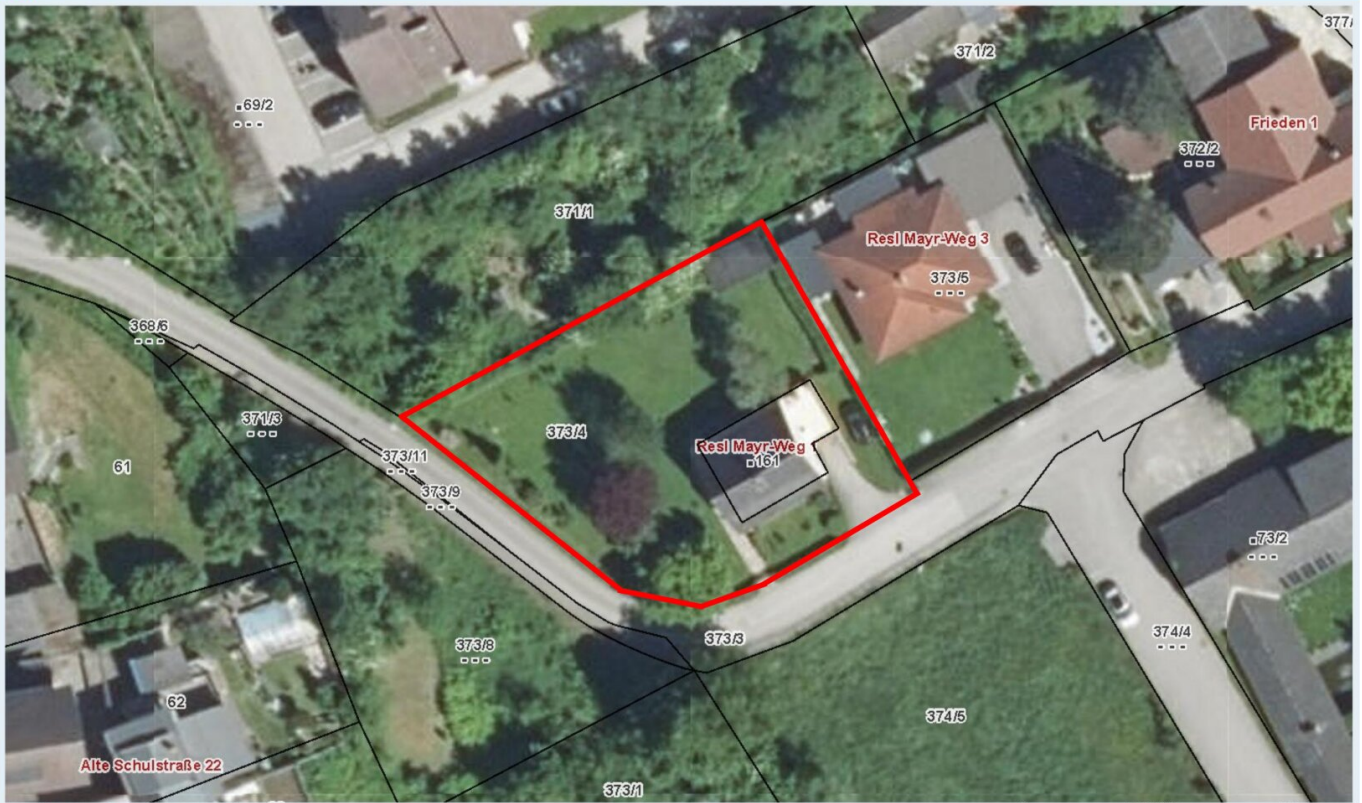
Grundriss Erdgeschoss



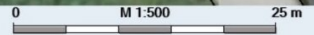
Grundriss Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at
© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!



Verwendungszweck:

Druckdatum: 09.04.2026

Objektbeschreibung

Dieses ältere Mansardenhaus überzeugt durch etwas, das heute selten geworden ist: einen **ausgesprochen gepflegten Gesamtzustand, solide Substanz** und ein **wunderschönes Grundstück in absolut ruhiger Lage**. Das Haus wurde bis zuletzt bewohnt, laufend erhalten und präsentiert sich **funktionstüchtig sowie sofort bewohnbar**.

Auf rund **115 m² Wohnfläche** stehen insgesamt **5 Zimmer** zur Verfügung, wodurch sich die Immobilie ideal für **kleine Familien, Paare mit Platzbedarf** oder **handwerklich geschickte Käufer** eignet, die sich ihren Wohntraum nach und nach selbst verwirklichen möchten. Gleichzeitig bietet das Haus eine **sehr gute Grundlage für künftige Modernisierungen** und **individuelle Adaptierungen**.

Besonders hervorzuheben ist der **äußerst gepflegte Zustand**. Im Jahr **2018** wurden die **Fenster im Erd- und Obergeschoss** bereits umfassend erneuert; lediglich die **Terrassentür** stammt noch aus einem älteren Bestand. Die **Ölheizung aus dem Jahr 1997** wurde **frisch überprüft**. Das Haus ist alt, aber **grundsolide** — alles Wesentliche funktioniert, und genau das macht diese Liegenschaft zu einer **seltenen Gelegenheit** für Käufer, die eine **ehrliche, gepflegte Bestandsimmobilie mit Entwicklungspotenzial** suchen.

Ein echtes Highlight ist das **großzügige Grundstück mit schönem Baumbestand**. Die Liegenschaft wirkt ausgesprochen **grün, ruhig und privat**. **Kaum Nachbarn, viel Freiraum** und die **unmittelbare Nähe zur Natur** schaffen hier eine Wohnqualität, die man nur selten findet. Die **Terrasse**, der **Garten** und das **umliegende Grün** bieten beste Voraussetzungen für **entspannte Stunden im Freien**.

Insgesamt handelt es sich um ein **sehr gepflegtes Wohnhaus mit Charakter, solider Basis** und **außergewöhnlich attraktivem Grundstück** — ideal für alle, die **sofort einziehen** möchten und zugleich die Möglichkeit schätzen, das Haus langfristig nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <5.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <6.000m

Bahnhof <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap