

INVESTMENTCASE | Haus mit Potenzial auf bis zu 5 Einheiten



Objektnummer: 6205/192

Eine Immobilie von Eric Freiburger Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

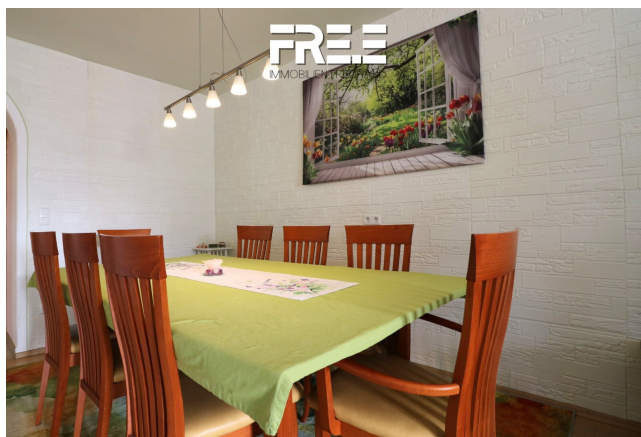
Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	3508 Paudorf
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	178,71 m ²
Nutzfläche:	55,61 m ²
Gesamtfläche:	234,32 m ²
Zimmer:	6,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Keller:	21,40 m ²
Heizwärmebedarf:	E 174,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	777.000,00 €
Provisionsangabe:	

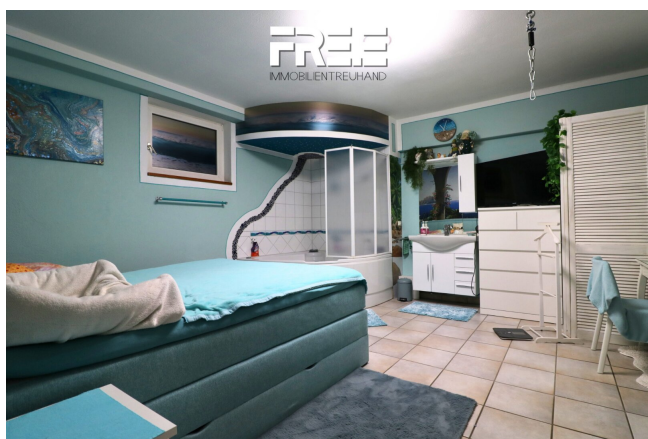
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

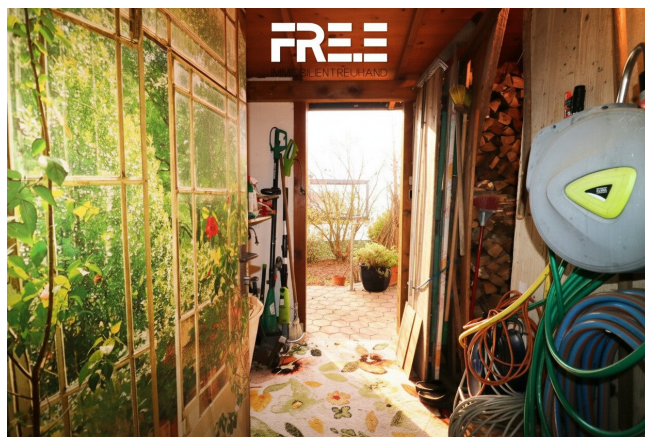


Eric Freiburger





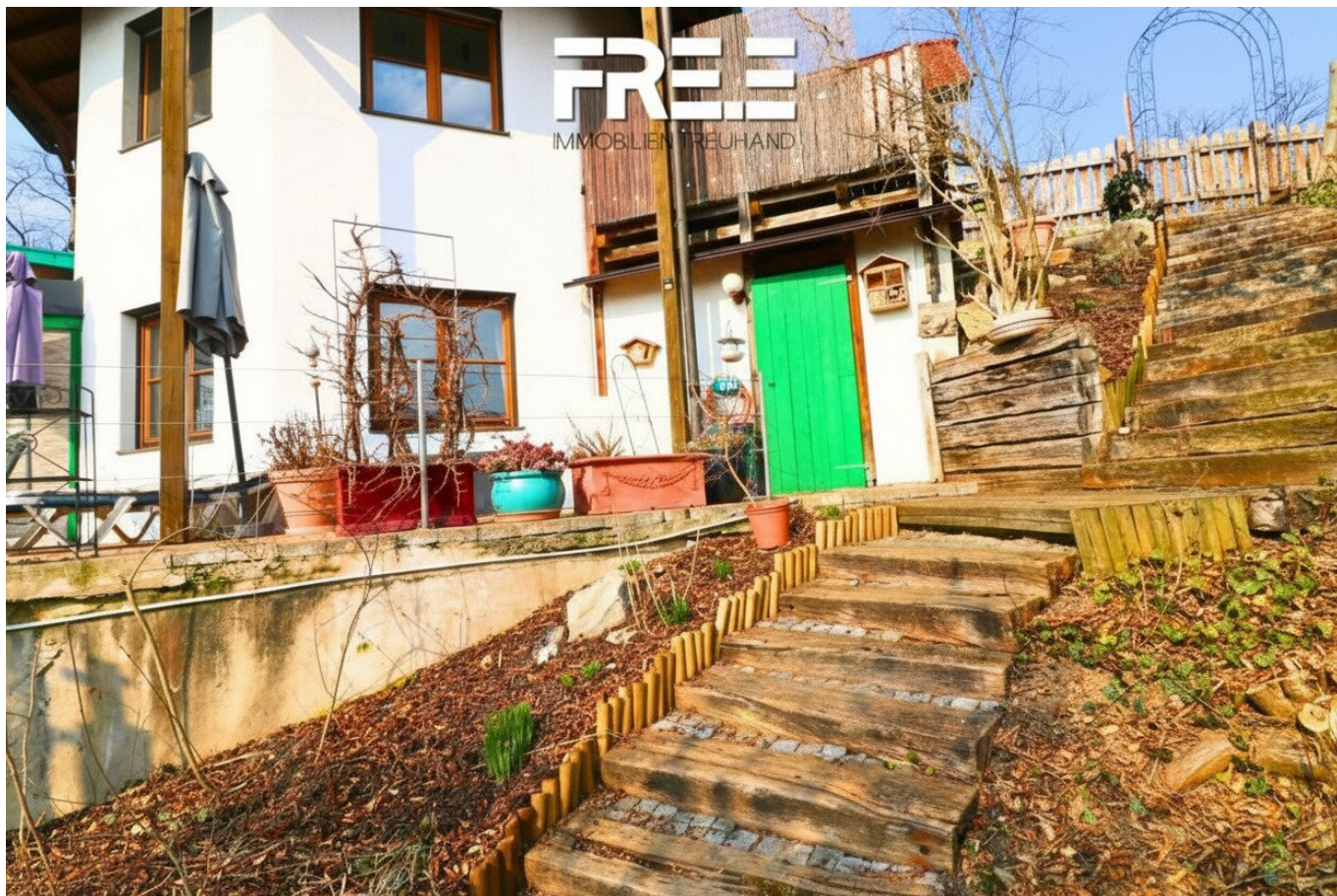


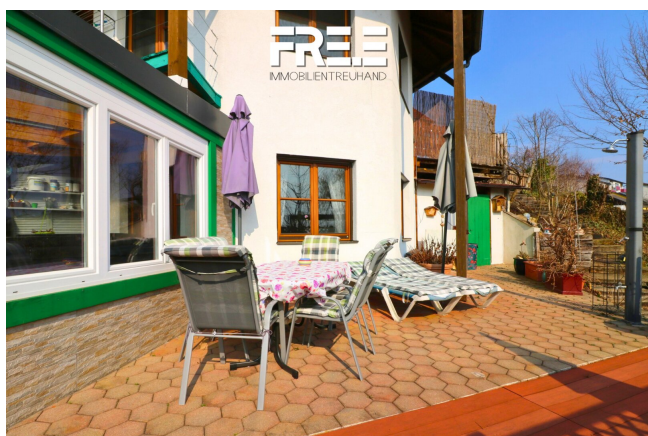














Objektbeschreibung

Ein Objekt, das nicht nur Wohnraum bietet, sondern nachhaltigen Wert schafft.

Diese Liegenschaft in Paudorf vereint solide Bausubstanz mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial – und eröffnet damit eine seltene Gelegenheit für Investoren mit Weitblick.

Das im Jahr **1989** errichtete Gebäude umfasst aktuell rund **240 m² Gesamtfläche** und ist derzeit als Zweifamilienhaus ausgeführt.

Bereits im aktuellen Bestand sind **zwei getrennte Einheiten** gegeben. Mit überschaubarem Adaptierungsaufwand lässt sich die Struktur **auf drei Einheiten erweitern**. Darüber hinaus besteht – abhängig von der konkreten Ausführung und behördlichen Genehmigungen – die Möglichkeit eines **Dachbodenausbaus**, wodurch **insgesamt bis zu fünf Wohneinheiten realisierbar** sind.

Diese flexible Entwicklungsfähigkeit macht die Immobilie besonders attraktiv für:

- klassische Vermietungsmodelle
- Mehrgenerationenkonzepte
- Kombination aus Eigennutzung und Renditeobjekt

Die vorhandene Raumstruktur mit zahlreichen Zimmern, mehreren Sanitärbereichen sowie großzügigen Nebenflächen unterstützt diese Skalierbarkeit bereits im Bestand.

Zusätzlichen Mehrwert bieten:

- ruhige Sackgasse in erhöhter Lage
- Balkon, Garten mit Terrasse
- großartiger Fernblick – klare Aufwertung jeder Einheit
- gepflegte Gesamterscheinung – attraktiv für Mieter und Eigennutzer
- Garage, Carport sowie mehrere Stellplätze – ein entscheidender Vermietungsvorteil
- Fußbodenheizung und solide Bauweise – nachhaltige Substanz

Die Lage in Paudorf überzeugt durch ihre Kombination aus Ruhe und Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsanbindungen (Bus und Bahn), Nahversorgung sowie Bildungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sichern langfristige Nachfrage sowie stabile Vermietbarkeit.

Kaufpreis: € 777.000,-

Fazit für Investoren:

Ein Bestandsobjekt mit sofort nutzbarer Struktur und klarem Upside-Potenzial. Die Kombination aus bestehender Nutzung, Erweiterbarkeit auf bis zu fünf Einheiten sowie attraktiver Lage schafft eine ideale Grundlage für nachhaltige Rendite und Wertsteigerung.

Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weiterführende Informationen sowie mögliche Nutzungsszenarien zur Verfügung.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können!

Haben auch Sie eine Liegenschaft und denken darüber nach diese zu verkaufen oder zu vermieten? Oder haben Sie Fragen zum Thema Immobilien?

- Kontaktieren Sie uns telefonisch unter +43 664 225 225 2 oder per E-Mail unter info@free-immobilien.at und sichern Sie sich ein kostenloses, unverbindliches Erstgespräch.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Entdecken Sie Ihre Traumimmobilie mit FRE.E Immobilienreuhand! Melden Sie sich jetzt an und erhalten Sie exklusiven Zugang zu unseren aktuellen Exposés oder legen Sie Ihren individuellen Suchwunsch an.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <7.000m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <5.500m
Polizei <5.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap