

Zweifamilienhaus | großer Garten | Doppelgarage | getrennte Einheiten



Objektnummer: 7056/202

Eine Immobilie von Ingenieurbüro Grün

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4052 Ansfelden
Baujahr:	1961
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	128,56 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	61,02 m ²
Heizwärmebedarf:	C 92,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	469.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

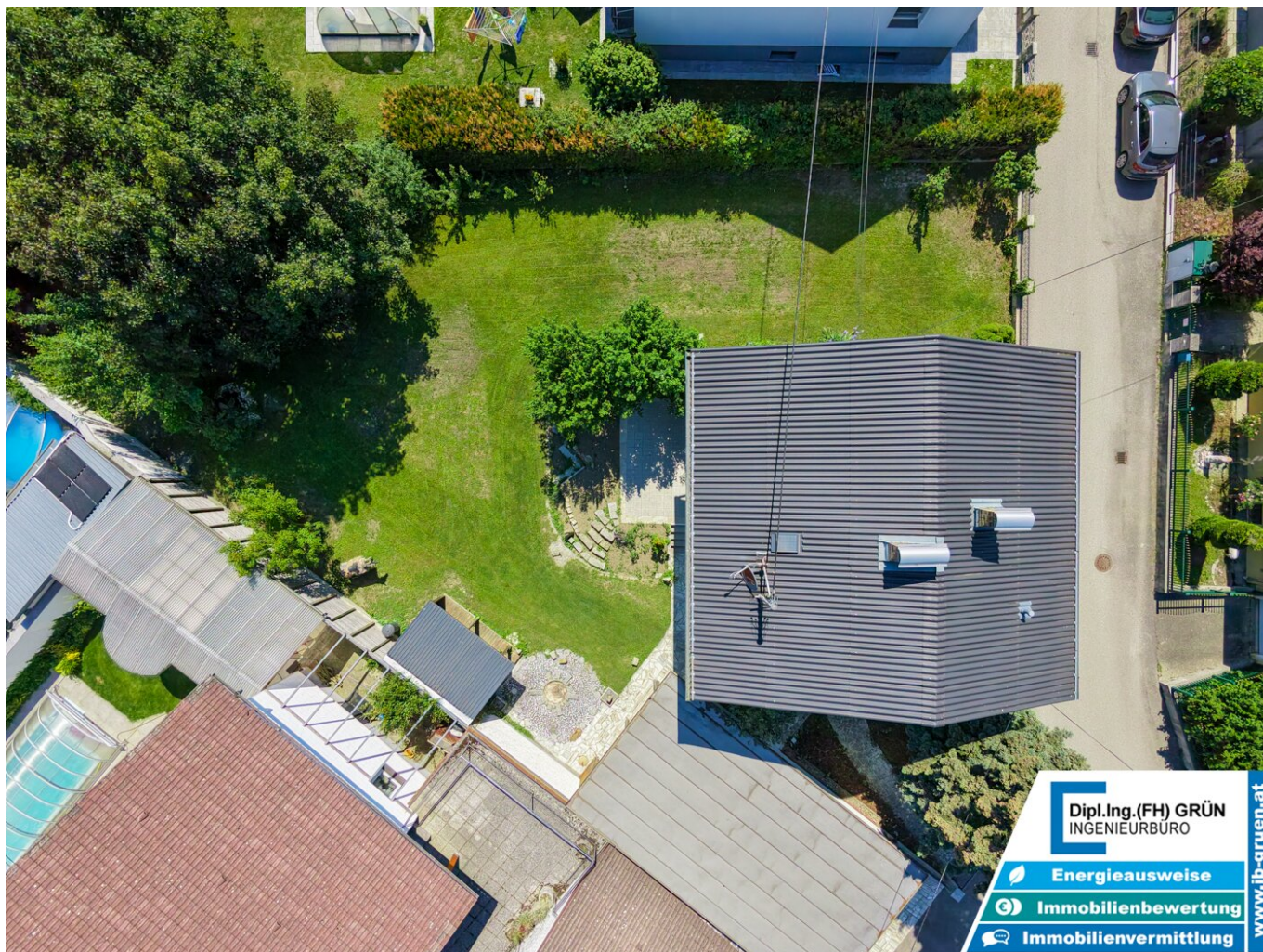
Ihr Ansprechpartner



Dipl. Ing.(FH) MBA Martin Grün

Ingenieurbüro Grün
Aurikelstraße 45

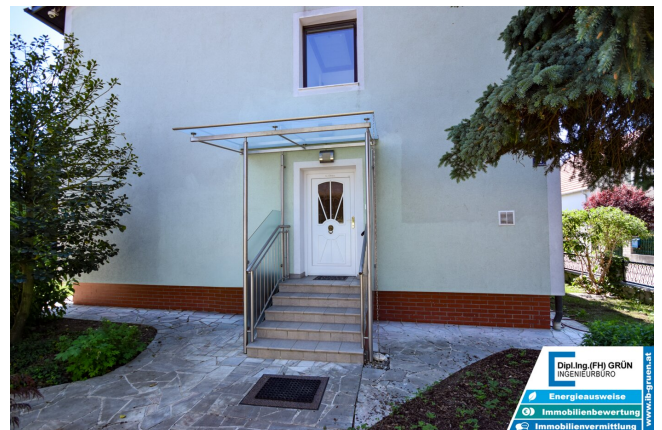
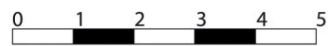


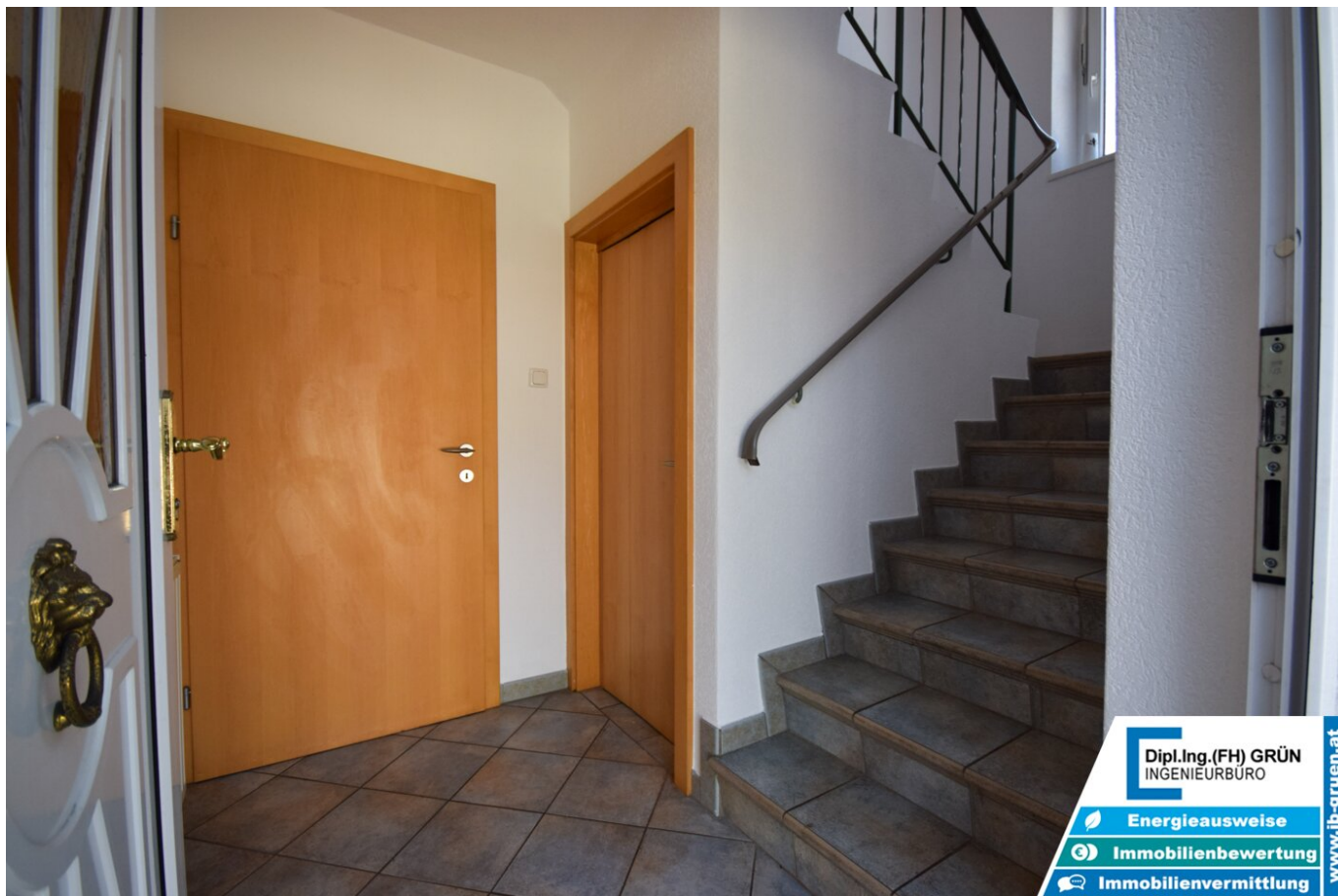


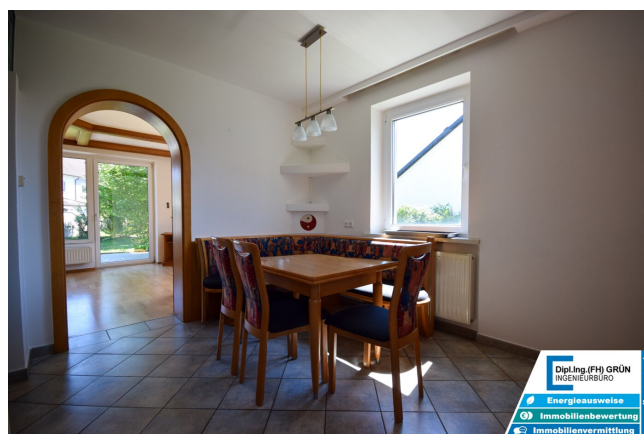
Grundriss Erdgeschoss



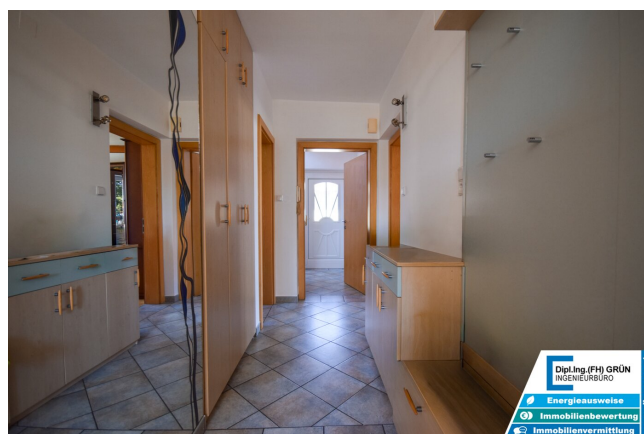
Grundriss Obergeschoss



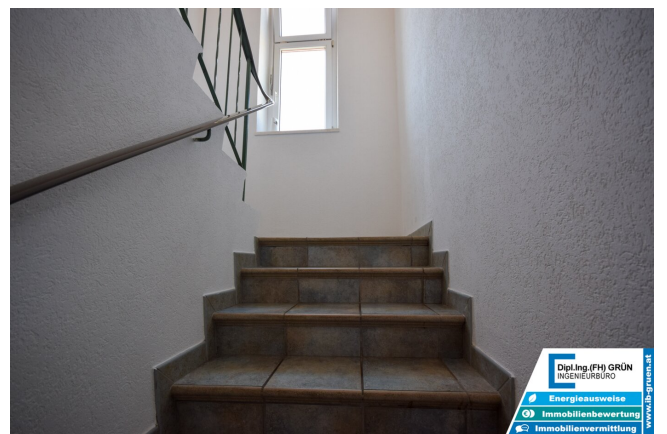


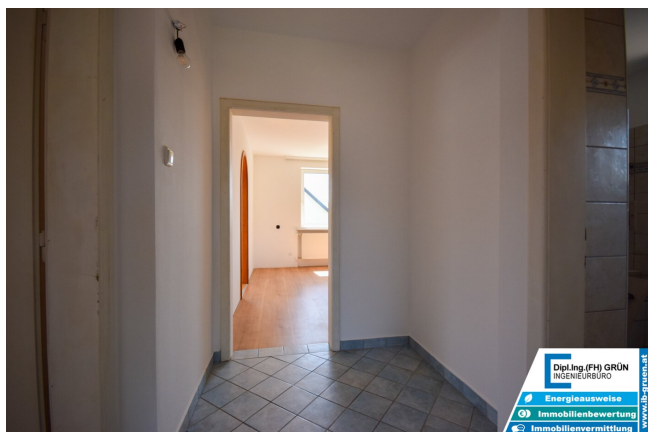








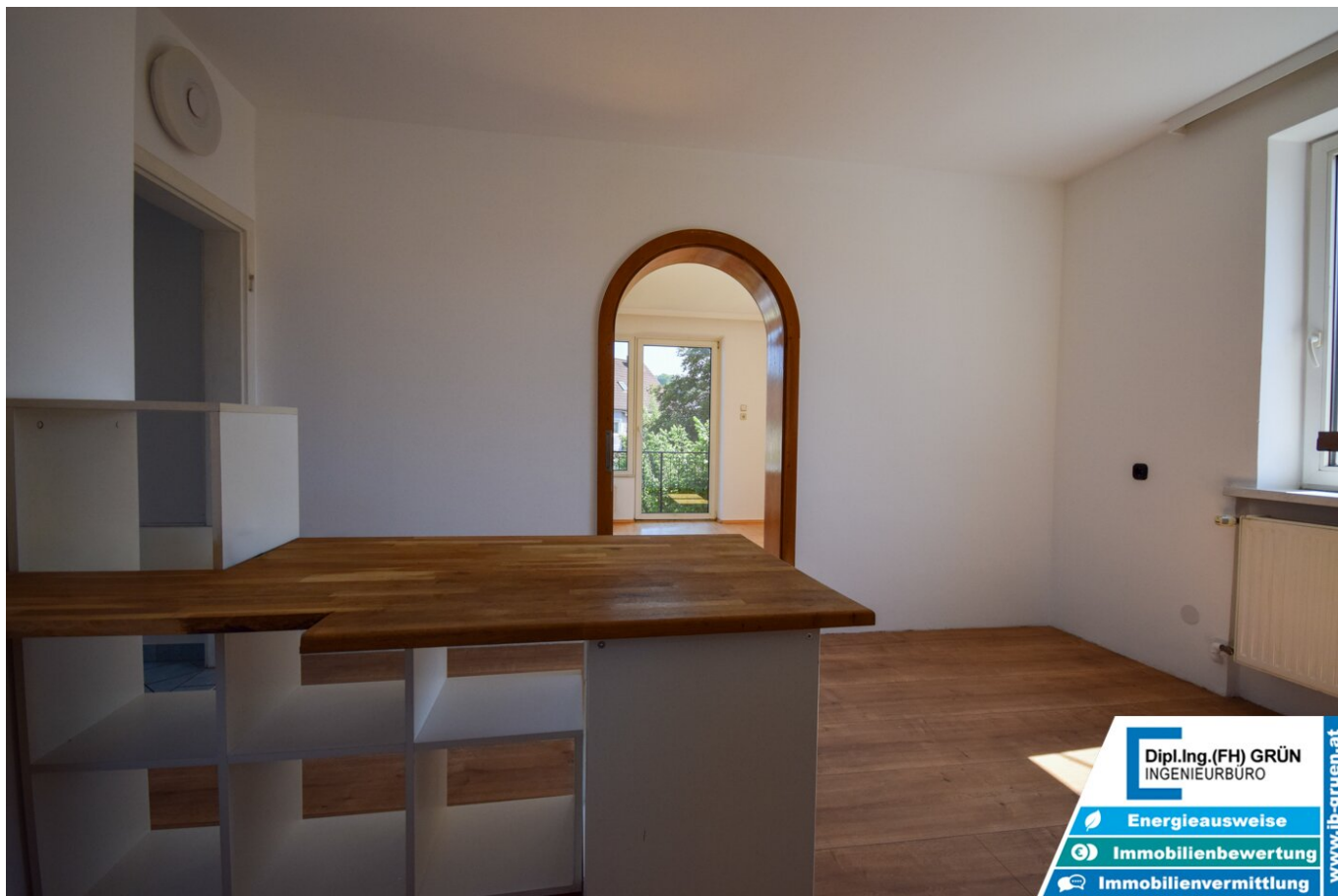


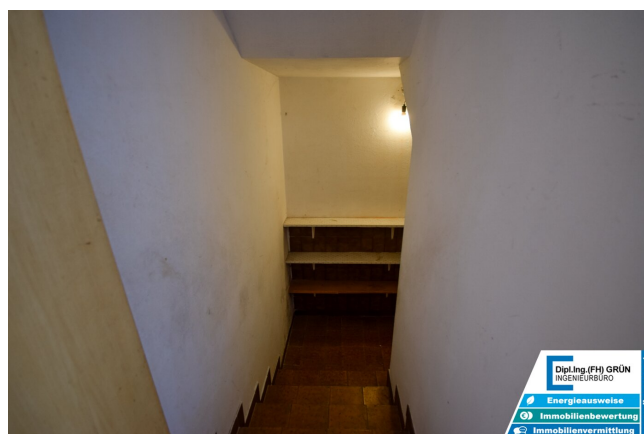












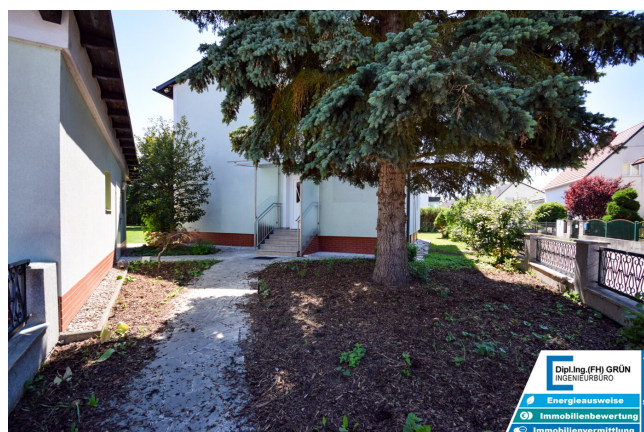
















Dipl.Ing.(FH) GRÜN
INGENIEURBÜRO



Energieausweise



Immobilienbewertung



Immobilienvermittlung

www.ib-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



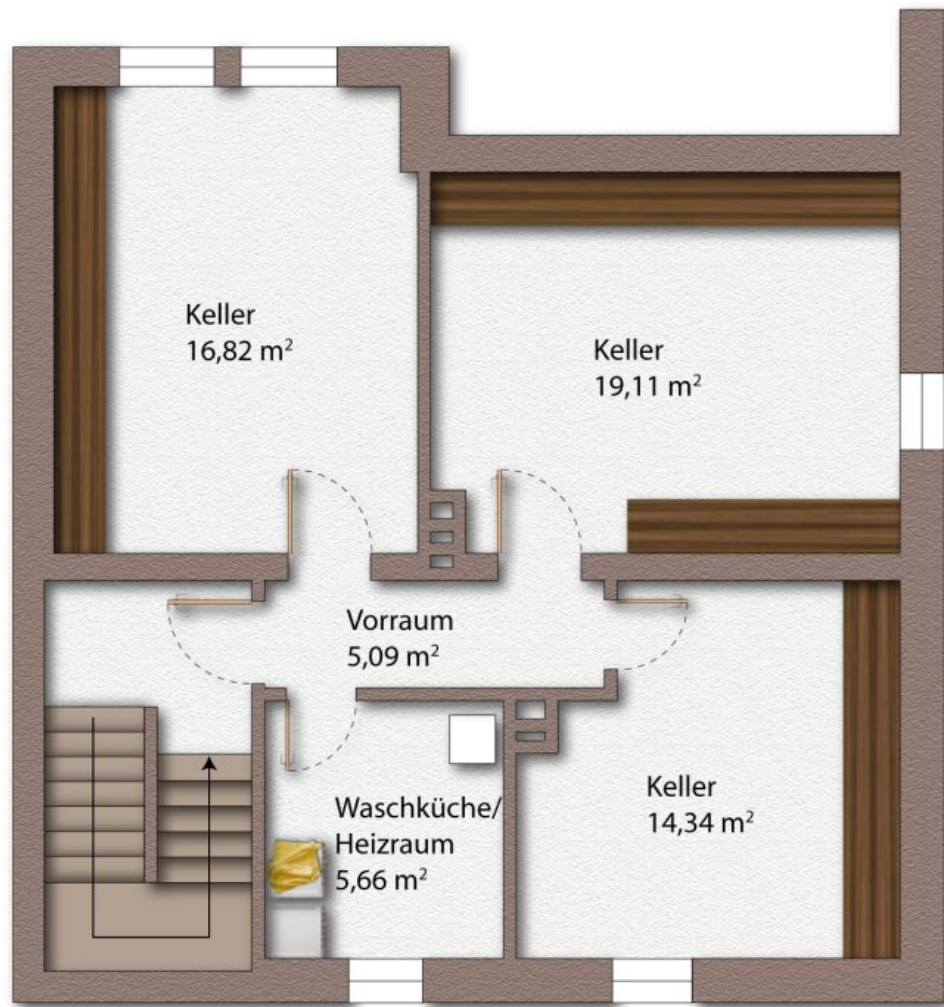




Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Kellergeschoss



Objektbeschreibung

Parifiziertes Zweifamilienhaus mit großem Garten, Doppelgarage und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Selten findet man eine Liegenschaft, die so viele Nutzungsmöglichkeiten mit einer soliden technischen Basis verbindet. Dieses gepflegte Zweifamilienhaus in Ansfelden bietet zwei getrennte Wohneinheiten, ein großzügiges Grundstück, eine Doppelgarage und eine bereits bestehende Parifizierung – ideale Voraussetzungen für Eigennutzer, Anleger oder mehrere Generationen unter einem Dach.

Das Wohnhaus wurde ursprünglich Anfang der 1960er Jahre errichtet und über die Jahrzehnte laufend instand gehalten sowie modernisiert. Besonders hervorzuheben ist der laufend modernisierte Erhaltungszustand des Gebäudes. Nach dem Hochwasserereignis 2002 wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und zahlreiche Bauteile erneuert. Dadurch präsentiert sich die Liegenschaft heute in einem technisch deutlich jüngeren Zustand, als das ursprüngliche Baujahr vermuten lässt.

Wesentliche Investitionen und Modernisierungen

- Vollwärmeschutzfassade nach 2002
- Gas-Zentralheizung erneuert (2003)
- Schaltschrank und wesentliche Teile der Elektrotechnik erneuert (2003)
- Kunststofffenster im Erdgeschoss erneuert (2003)
- Dachsanierung inklusive Neueindeckung (2016)
- Gute energietechnische Kennwerte mit **HWB 92 kWh/m²a (Klasse C)**

Das Haus verfügt über **zwei eigenständige Wohneinheiten mit jeweils zwei Zimmern**, wodurch sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten ergeben:

- Klassisches Zweifamilienhaus
- Mehrgenerationenwohnen
- Eigennutzung mit Vermietung einer Einheit
- Vollständige Vermietung als Anlageobjekt
- Gemeinsamer Erwerb durch Verwandte oder Freunde

Besonderes Highlight: Bereits parifiziert

Ein besonderes Alleinstellungsmerkmal dieser Liegenschaft ist die bereits bestehende **Parifizierung**. Die beiden Wohneinheiten können dadurch rechtlich getrennt gehalten, verkauft oder erworben werden. Dies eröffnet interessante Möglichkeiten für Familien, mehrere Generationen unter einem Dach, Anleger oder befreundete Käufergemeinschaften.

Zusätzlich stehen ein **Vollkeller**, umfangreiche Lager- und Nutzflächen sowie eine **großzügige Doppelgarage** zur Verfügung. Das rund **899 m² große Grundstück** bietet einen schönen Garten mit gewachsenem Baumbestand und ausreichend Platz für Freizeit, Familie, Hobby oder zukünftige Gestaltungsideen.

Transparente Information zur Hochwassersituation

Im Jahr 2002 war die gesamte Siedlung vom damaligen Jahrhunderthochwasser betroffen. Auslöser war insbesondere ein Dammbruch im Zuge des außergewöhnlichen Hochwasserereignisses.

In den darauffolgenden Jahren wurden entlang der Krems umfangreiche Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt. Dazu zählen Schutzdämme, Anpassungen im Bereich der Kremsbrücke sowie groß dimensionierte Rückhalte- und Ausgleichsmaßnahmen im Raum Rohr/Kremsmünster. Zusätzlich wurden die damals betroffenen Dämme verstärkt und ausgebaut.

Auch die aktuelle Risikobeurteilung weist für die Liegenschaft lediglich ein mittleres Restrisiko aus. Aus heutiger Sicht kann daher von einer wesentlich verbesserten Hochwassersituation gegenüber dem Jahr 2002 ausgegangen werden.

Fazit

Ob als klassisches Zweifamilienhaus, für mehrere Generationen unter einem Dach, zur teilweisen Vermietung oder als Anlageobjekt – diese gepflegte und laufend modernisierte Liegenschaft bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten in attraktiver Lage von Ansfelden.

Die Kombination aus **zwei getrennten Wohneinheiten, bereits bestehender Parifizierung, laufenden Sanierungen, guter Energieeffizienz, Vollkeller, Doppelgarage und großem Grundstück** macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit am regionalen Immobilienmarkt.

Wer ein gepflegtes Haus mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten, solider technischer Basis und langfristigem Potenzial sucht, sollte sich diese Liegenschaft unbedingt ansehen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <8.500m

Kinder & Schulen

Kindergarten <1.000m
Schule <1.500m
Universität <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap