



#0004002112

Ertragsobjekt / Wohn- und Geschäftshaus

4050 Traun



Kaufpreis: 1.650.000,00 €

Nutzfläche: 791,00 m²

IHR BETREUER



Ing. Mag. Thomas Kraushofer
Leiter des Immobilienbüros Linz -
Immobilientreuhänder - allgemein
beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger
Real-Treuhand Immobilien
anfragen@raiffeisen-immobilien.at
+43 676 8141 8010
+43 50 6596 8010





BESCHREIBUNG

Die Liegenschaft befindet sich im Stadtgebiet von Traun, in zentraler Lage, an der Bahnhofstraße/Ecke Linzerstraße.

Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel (Straßenbahn, Bus, Citybus, Bahn) sind in unmittelbarer Nähe.

Die gegebenen Baulichkeiten gliedern sich in zwei Teile:

„Altbau“ (Bahnhofstraße 1) ca. 1897 errichtet, 1960 saniert.

Es sind 2 Vollgeschoße und ein teilweise ausgebautes Dachgeschoß gegeben. Des Weiteren besteht eine volle Unterkellerung. Zuletzt war ein Geschäftslokal mit ca. 91 m² (EG) und eine Wohnung mit ca. 135 m² (OG u. DG, zzgl. Vorraum) im Objekt untergebracht.

Die gegebene Nutzfläche im Kellergeschoß beträgt rund 76 m².

Aktuell stehen sämtliche Flächen leer.

Gas-Zentralheizung (Erneuerung 2012) für beide Bauteile im Keller.

„Neubau“ (Bahnhofstraße 3) ca. 1984 errichtet, 1989 u. 1992 umgebaut bzw. saniert.

Dieser Gebäudetrakt gliedert sich in 4 Geschoße.

Eine Unterkellerung ist nicht gegeben. Alle Stockwerke sind über einen Personenlift erschlossen.

Das Erdgeschoß und 1. Obergeschoß sind mit einer Fläche von ca. 321 m² an eine Bank vermietet (entsprechender Mietertrag gegeben!).

Der letzte Innen-Umbau durch die Bank erfolgte hierbei 2019.

Das 2. Obergeschoß ist aktuell leerstehend und wurde zuletzt als Wohnung mit ca. 172 m² vermietet.

Das derzeit ebenfalls leerstehende 3. Obergeschoß wurde als Cafelokal mit ca. 73 m² Nutzfläche genutzt. Hierbei sind zusätzlich eine ca. 75 m² große, L-förmige Dachterrasse und ein nach Süden ausgerichteter Wintergarten mit ca. 35 m² sind vorhanden.

6 PKW-Stellplätze sind in umliegenden Tiefgaragen gegeben (geringe Miete).

Für die gesamte Liegenschaft wurde bereits Wohnungseigentum begründet.

Entwicklungspotential / Projektansätze:

Bahnhofstraße 1: Abbruch des Altbaus und Neuerrichtung (zusätzliches Vollgeschoß + zurückgesetztes Dachgeschoß möglich!).



Abverkauf oder Vermietung von Neubau-Eigentumswohnungen

Bahnhofstraße 3 / 2. OG: Wahlweise Vermietung als Büro anstatt Wohnung.

Bahnhofstraße 3 / DG: Um-/Ausbau als „Penthouse“-Wohnung mit Dachterrasse



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	1984
Baustatus	Abgeschlossen

FLÄCHEN

Nutzfläche	ca. 791 m ²
Grundfläche	ca. 386 m ²
Terrassenfläche	ca. 75 m ²
Sonstige Fläche	ca. 35 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

HWB-Wert (KWh/m ² /a)	159,00
HWB Klasse	 E
fGEE Wert	2,70
fGEE Klasse	 E



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	1.650.000,00 €
-----------	----------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	1.650.000,00 €
-----------------	----------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

