



#0004002112

Ertragsobjekt / Wohn- und Geschäftshaus

4050 Traun



Purchase price: 1.650.000,00 €

Usage Area: 791,00 m²

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Condominium
Year of construction	1984
Construction status	Finished

AREAS

Usage Area	ca. 791 sqm
Base Area	ca. 386 sqm
Terrace Area	ca. 75 sqm
Other Area	ca. 35 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

HWB-Value (KWh/m ² /a)	159,00
HWB Class	 E
fGEE Value	2,70
fGEE Class	 E



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	1.650.000,00 €
----------------	----------------

TOTAL

Total buy price	1.650.000,00 €
-----------------	----------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

