

**4 Wohnungen mit 8 PKW-Abstellplätzen + Grund zum  
Dazukaufen**



Ostansicht

**Objektnummer: 2486\_926**

**Eine Immobilie von RE/MAX One in Steyr**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4407 Dietach
<b>Wohnfläche:</b>	392,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	481,00 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Heizwärmebedarf:</b>	40,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	555.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Gertrude Lehner

RE/MAX One in Steyr  
Marienstraße 1  
4400 Steyr

T +43/7252/52149 149

H +43 664/53 16 460

F +43 7252/24 246

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















## Objektbeschreibung

**Anleger, Projektentwickler oder Großfamilie aufgepasst, hier gelangt ein 4 Parteien-Wohnhaus mit 8 PKW-Abstellplätzen zum Verkauf!** In Stadtkirchen, einem beliebten Ortsteil der Gemeinde Dietach, steht ein solides Mehrparteienhaus zum Verkauf. Das Anwesen bietet insgesamt vier Wohneinheiten und acht asphaltierte PKW-Stellplätze und befindet sich auf einem großzügigen, 1.811 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Gebäude wurde Anfang der 1980er Jahre ursprünglich als Wohn- und Lagergebäude errichtet. In den Jahren 2009 bis 2010 erfolgte eine umfassende Sanierung, bei der die Fenster, die Fassade samt Dämmung sowie der Innenausbau erneuert und vier Wohneinheiten geschaffen wurden. Zudem wurde im Jahr 2017 die Dacheindeckung inklusive Kaltdach und die Verblechungen komplett erneuert, sodass das Haus von außen in einem sehr guten Zustand ist. Sowohl die Beheizung als auch die Warmwasseraufbereitung des Hauses erfolgen über eine Hackschnitzel-Zentralheizung, die ebenfalls im Zuge der Sanierung 2009 installiert wurde. Die Liegenschaft verfügt über eine Nutzfläche von insgesamt 481 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Stockwerke. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohneinheiten mit Wohnflächen von 73,35 m<sup>2</sup> und 87,78 m<sup>2</sup>, während im Obergeschoss zwei weitere Wohnungen mit 80,87 m<sup>2</sup> und 150,06 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen. Darüber hinaus bieten Stiegenhaus, Fahrradabstellraum, Heizraum und das Hackgutlager weiteren Nutzraum. Die acht PKW-Stellplätze wurden im Jahr 2014 asphaltiert und bieten ausreichend Parkmöglichkeiten. **Ein besonderes Highlight dieses Angebots ist die Möglichkeit, das angrenzende Grundstück mit 791 m<sup>2</sup> zusätzlich zu erwerben. Dieses bietet Potenzial für einen Neubau bzw. wenn Sie die bestehenden Wohnungen auf kleinere Einheiten teilen möchten, für weitere vorgeschriebene Parkplätze. Diese sind bereits jetzt am Grund befestigt.** Zwar ist die Außenstruktur des Hauses in einem sehr guten Zustand, doch eine Innenrenovierung wäre nötig, um das Gebäude den heutigen Wohnstandards anzupassen und das volle Potenzial der Immobilie auszuschöpfen. Diese Immobilie bietet zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Nutzungskonzepte und ist sowohl für Investoren als auch für große Familien oder Projektentwickler eine attraktive Gelegenheit. Nutzen Sie diese Chance und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Ich freue mich darauf, Ihnen diese besondere Immobilie zeigen zu dürfen! Kaufpreis Liegenschaft: € 555.000,-- Kaufnebenkosten 10 % (bei dringendem Wohnbedürfnis dzt. ca. 9 %) vom tatsächlichen Kaufpreis, das sind: Notar; Makler 3,6 % incl. 20 % Ust; Grunderwerbssteuer 3,5 %; Grundbuchseintrag 1,1 % (Seit 1. April 2024 gilt die \*temporäre Gebührenbefreiung bei dringendem Wohnbedürfnis) Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Daten samt Anschrift bearbeiten werden. GERTRUDE LEHNER Remax One in Steyr Neuschönau Mobil: 0664/53 16 460 Gebiet: Steyr-Stadt und Steyr-Land Staatlich geprüfte Immobilienmaklerin; seit 2002 im Remax Netzwerk tätig; zähle seit Jahren zu den 10 Besten der österreichischen Remax-Makler. Profitieren Sie von meinem Engagement und meiner jahrelangen Erfahrung. Ich garantierte Ihnen Seriosität und höchstmöglichen Einsatz. Über ein kostenfreies Beratungsgespräch mit Ihnen freue ich mich sehr, denn meine Kompetenz und Marktkenntnis bringe ich gerne zum Wohle meiner Kunden ein.