

# Großzügiges Mehrparteienhaus in idyllischer Lage von Tragwein zu verkaufen!



Außenansicht

**Objektnummer: 6271/21801**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bergmannsstraße 19
Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4284 Tragwein
Baujahr:	1961
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	339,20 m <sup>2</sup>
Zimmer:	10
Bäder:	2
Keller:	58,43 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	F 174,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,40
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

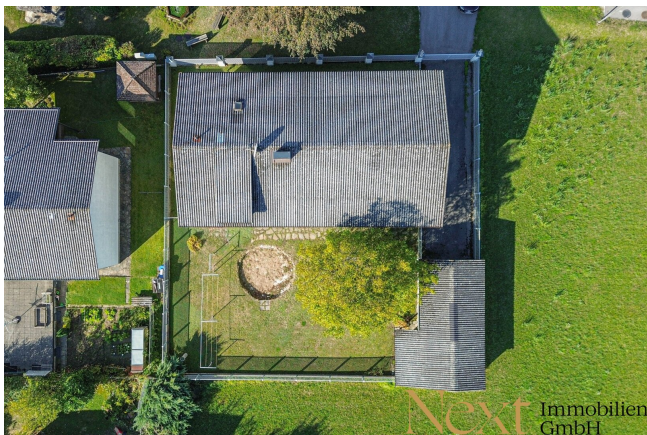


**Michaela Jahn**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 202 97 05











Next Immobilien GmbH



Next Immobilien GmbH









## Objektbeschreibung

Hier geht Ihr Wunsch vom Eigenheim - gemeinsam mit der gesamten Familie - in Erfüllung!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Tragwein, Oberösterreich! Diese vielseitige Immobilie bietet den zukünftigen EigentümerInnen zahlreiche Möglichkeiten der Nutzung – sei es als Wohnprojekt für mehrere Parteien oder als eigenes Heim im Generationenmix.

Das charmante Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage der Gemeinde Tragwein, mit idealer Verkehrsanbindung zur Landeshauptstadt Linz.

Das im Jahr 1961 errichtete Gebäude wurde 1972 aufgestockt und erstreckt sich über eine großzügige Grundstücksfläche von ca. 830m<sup>2</sup>. Die Wohnnutzfläche von ca. 339,20 m<sup>2</sup> verteilt sich auf zwei Etagen zzgl. Keller und bietet ein breites Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten.

Neben der Möglichkeit, das Objekt vollständig privat zu bewohnen, eignet es sich auch ideal für die Vermietung mehrerer Wohneinheiten. Durch Umbauten lassen sich verschiedene Wohnbereiche, Zimmer oder sogar ganze Stockwerke als individuelle Wohnparteien gestalten. Der separate Zugang über das Stiegenhaus ermöglicht dabei eine flexible und unabhängige Nutzung der verschiedenen Räumlichkeiten.

Das großzügige Obergeschoß mit ca. 169,60m<sup>2</sup> kann über den wunderbaren, ruhig gelegenen Garten im hinteren Bereich des Hauses separat über das Stiegenhaus betreten werden. Insgesamt verfügt das Objekt derzeit über zehn Zimmer sowie zwei Bäder.

Direkt vor dem Gebäude befinden sich ca. 10 öffentliche Parkplätze.

Des Weiteren befindet sich vor dem Haus eine eigene ca. 26m<sup>2</sup> große Garage, welche Platz für ca. vier Autos bietet.

Für zusätzliche Frestellplätze steht die Zufahrt vor der Garage zur Verfügung.

Das Haus wird über Radiatoren mittels Fernwärme beheizt. Die gesamte Elektrik vom Haus wurde 2021 erneuert.

### **AUFTEILUNG Wohnfläche:**

**EG (ca. 169,60m²):**

- 3x Zimmer
- Teeküche
- Flur
- 2x Vorraum
- Garderobe
- WC/Waschraum
- Abstellraum
- Vorratskammer

**1. OG (ca. 169,60m²):**

- 4x Zimmer
- Küche
- 2x Vorraum
- Eingangsbereich
- Wohnzimmer
- Loggia
- 2x Badezimmer
- Vorratskammer

**KAUFPREIS:**

€ 449.000,00

Verhandlungsbereitschaft seitens Verkäuferin gegeben!

Es liegt ein aktuelles Gutachten vom Oktober 2024 zum Verkaufswert der Liegenschaft vor. Bei Bedarf kann dieses konkreten Interessenten übermittelt werden.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% zzgl. 20% USt. zur Zahlung fällig. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <475m

Apotheke <7.300m

### **Kinder & Schulen**

Schule <575m

Kindergarten <625m

Höhere Schule <9.000m

Universität <9.075m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <325m

Einkaufszentrum <9.725m

### **Sonstige**

Bank <350m

Geldautomat <350m

Post <350m

Polizei <3.775m

### **Verkehr**

Bus <350m

Bahnhof <7.925m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap