Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

4971 Aurolzmünster | Haus | Objektnummer: 2429/52

3 Wohnungen - Anlageobjekt oder Eigennutzung im Zentrum von Aurolzmünster!!





Ihr Ansprechpartner
Nicklas Kugler
Geschäftsführer
+43 664 2541499 | kugler@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

3 Wohnungen - Anlageobjekt oder Eigennutzung im Zentrum von Aurolzmünster!!





Beschreibung

Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen im Zentrum von Aurolzmünster

Ideale Gelegenheit für Anleger, Mehrgenerationenwohnen oder Eigennutzer mit zusätzlichem Vermietungspotenzial

Im Herzen von **Aurolzmünster** befindet sich dieses um ca. **1900 errichtete Wohnhaus** in zentraler Lage und bietet aufgrund seiner bestehenden Raumaufteilung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Gebäude verfügt über insgesamt **drei Wohneinheiten**, die sich auf Erd- und Obergeschoss verteilen:

- **Erdgeschoss:** ca. 85 m² Wohnung
- **Obergeschoss:** ca. 35 m² Wohnung
- **Obergeschoss:** ca. 60 m² Wohnung

Ein Teil der notwendigen Arbeiten wurde bereits durchgeführt. Unter anderem wurden **Innenputz, Elektroinstallationen, Bäder und Innentüren teilweise erneuert**. Dadurch bietet das Objekt eine gute Grundlage, um die Wohnungen nach eigenen Vorstellungen fertigzustellen und individuell zu gestalten.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Das Objekt eignet sich besonders für:

- **Anleger**, die mehrere Wohneinheiten zur Vermietung schaffen möchten
- **Mehrgenerationenwohnen**, bei dem mehrere Generationen unter einem Dach leben können
- **Eigennutzer**, die eine Wohnung selbst bewohnen und weitere Einheiten vermieten möchten
- Käufer, die ein bestehendes Gebäude schrittweise fertigstellen und dadurch individuell gestalten möchten

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

Ausstattung & Gebäudemerkmale

- 3 Wohneinheiten
- ca. **85 m² + 35 m² + 60 m²**
- **Gas-Zentralheizung**
- kleiner **Garten**
- zentrale Lage im **Kerngebiet von Aurolzmünster**
- Innenputz teilweise erneuert
- Elektroinstallationen teilweise erneuert
- Bäder teilweise erneuert
- Innentüren teilweise erneuert
- ursprüngliche **Holztramdecken**
- Baujahr/Errichtungsjahr ca. **1900**

Zentrale Lage mit kurzen Wegen

Die Immobilie befindet sich **direkt im Zentrum von Aurolzmünster**. Durch die zentrale Lage sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar.

Die Kombination aus mehreren Wohneinheiten, zentraler Lage und bereits begonnenen Sanierungs- bzw. Adaptierungsarbeiten macht diese Immobilie zu einer interessanten Möglichkeit für Käufer, die ein Objekt mit **Entwicklungspotenzial** suchen.

Ihr Vorteil

Hier besteht die Möglichkeit, ein bestehendes Wohnhaus nach den eigenen Vorstellungen fertigzustellen und dabei unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte umzusetzen.

Ob als Anlageobjekt, Mehrgenerationenhaus oder Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – dieses Objekt bietet zahlreiche Möglichkeiten.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und präsentieren Ihnen die Immobilie gerne persönlich vor Ort.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 320 m²	Nutzungsart:	Wohnen, Gewerbe, Anlage
Wohnfläche:	ca. 180 m²	Eigentumsform:	Alleineigentum
		Heizung:	Zentralheizung
		Lagebewertung:	mittel
		Lärmpegel:	Beeinträchtigung gegeben
		Zustand:	teilrenoviert

Ausstattung

Befeuerung:	Gas	Fenster:	Kunststofffenster

Preisinformationen

Kaufpreis:	265.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

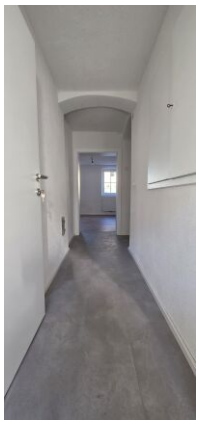
Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

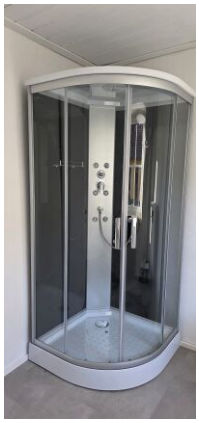
Weitere Fotos







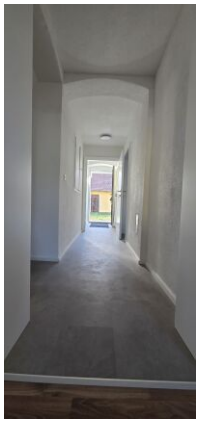


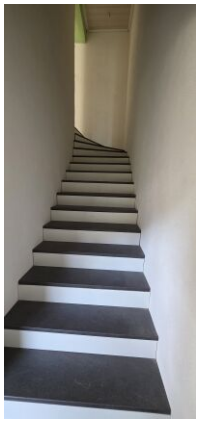


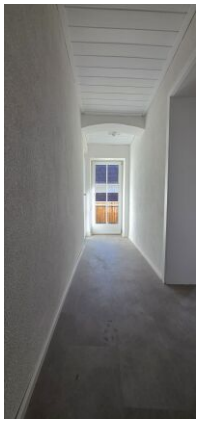


Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at













König Immobilien
Eduard Kyrle Straße 7 / 4780 Schärding / Mobil +43 (0) 676 422 58 82
ATU41409702 / office@koenig-immobilien.at
Bank: Raiffeisenbank Ried i.I / IBAN AT41 3445 0000 0220 4030
BIC RZOOAT2L450 / www.immobilien-kk.at

Kugler Immobilien GmbH
Aichbergweg 4 / 4980 Antiesenhofen / Mobil +43 (0) 664 25 41 499
FN 681150t / office@immobilien-kk.at
Bank: Sparkasse Ried – Haag / IBAN AT 85 2033 3000 0039 7067
BIC SPRHAT21XXX / www.immobilien-kk.at

Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at













Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at









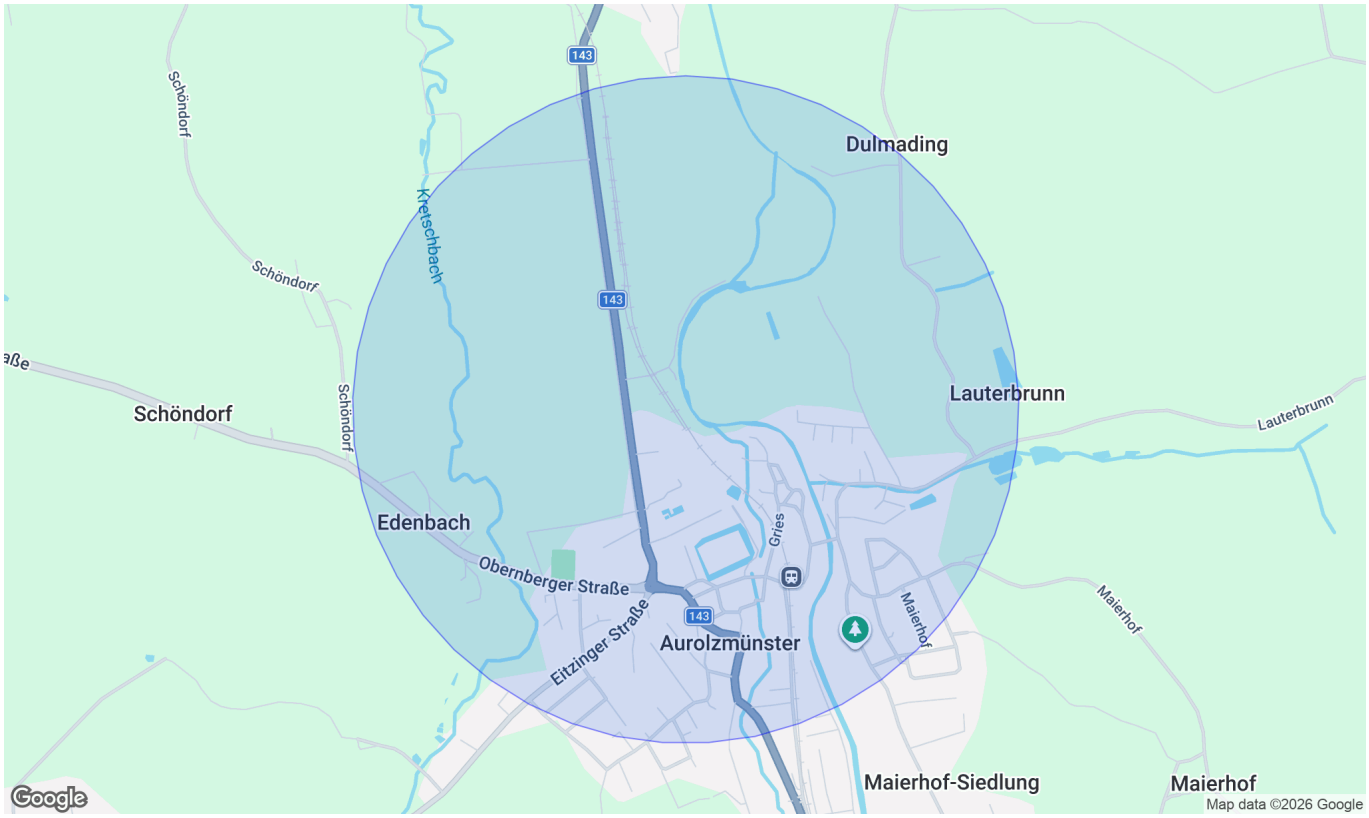


Dr. KÖNIG & KUGLER
IMMOBILIENTEAM

office@koenig-immobilien.at
office@immobilien-kk.at
www.immobilien-kk.at

Lage

4971 Aurolzmünster



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	5.000 m
Apotheke	4.000 m
Klinik	5.500 m
Krankenhaus	5.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	4.500 m
Einkaufszentrum	5.500 m

Verkehr

Bus	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	4.000 m
Flughafen	9.500 m

Kinder & Schulen

Schule	4.000 m
Kindergarten	2.500 m
Höhere Schule	6.000 m

Sonstige

Bank	4.000 m
Geldautomat	4.500 m
Post	500 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap