

## Charmantes Einfamilienhaus im Zentrum von Tragwein zu verkaufen – ideal auch als Unternehmensstandort!



Visualisierung - Beispielfoto Wohn-, Essbereich

**Objektnummer: 6271/21836**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Bergmannsstraße 19                |
| Art:                          | Haus - Einfamilienhaus            |
| 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

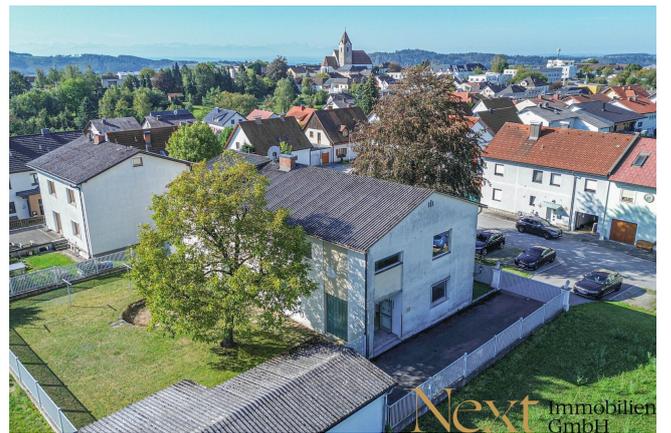
T +43 732 23 70 80  
H +43 664 202 97 05















## Objektbeschreibung

Tragwein - Wohnen in ländlich idyllischer Lage!

Willkommen in Ihrem neuen Eigenheim in Tragwein, Oberösterreich! Diese einzigartige Immobilie bietet Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - ein komfortables und gemütliches Eigenheim mit der Möglichkeit einer gewerblichen Nutzung.

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

Diese im Jahr 1961 erbaute Liegenschaft erstreckt sich über eine Grundstückfläche von ca. 830m<sup>2</sup> - 1972 wurde das Gebäude aufgestockt. Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 339,20m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf zwei Etagen zzgl. Keller, bietet dieses Objekt zahlreiche Optionen.

Einerseits kann das Einfamilienhaus zur Gänze, nach einer allfälligen Sanierung, privat bewohnt werden. Andererseits kann das zum Verkauf stehende Gebäude nicht nur zu Wohnzwecken genutzt werden: Die einzelnen, offen gestalteten Räume im Erdgeschoß eignen sich hervorragend als Büro- bzw. Praxisflächen oder einer anderen Art der gewerblichen Nutzung.

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, welche jederzeit kostenlos von Ihren Besuchern oder KundInnen genutzt werden können.

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 neu erneuert.

## **AUFTEILUNG Nutzfläche:**

### **EG (ca. 169,60m<sup>2</sup>):**

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

### **1. OG (ca. 169,60m<sup>2</sup>):**

- 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