

# Mehrparteienhaus | 4 x Wohnungen | 1 x Gastronomie | Zentrumslage



**Objektnummer: 821**

**Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4661 Roitham am Traunfall
<b>Baujahr:</b>	1924
<b>Wohnfläche:</b>	308,30 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	437,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	14
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	7
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	161,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,24
<b>Kaufpreis:</b>	385.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

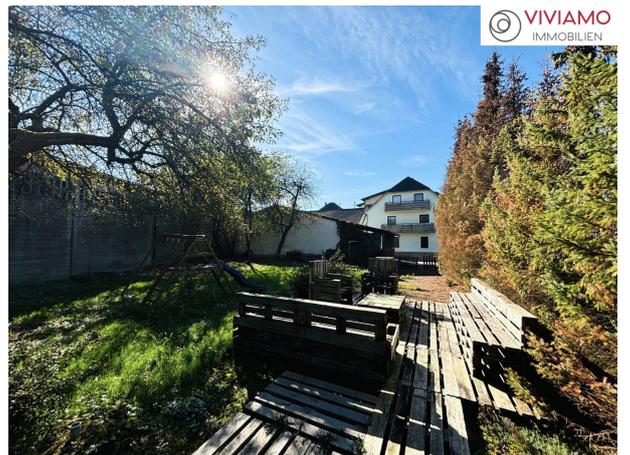
## Ihr Ansprechpartner



**Michael Honetschläger**

VIVIAMO Immobilien GmbH  
Griesmühlstraße 6  
4600 Wels

T +43 7242 214071  
H +43 650 999 85 03











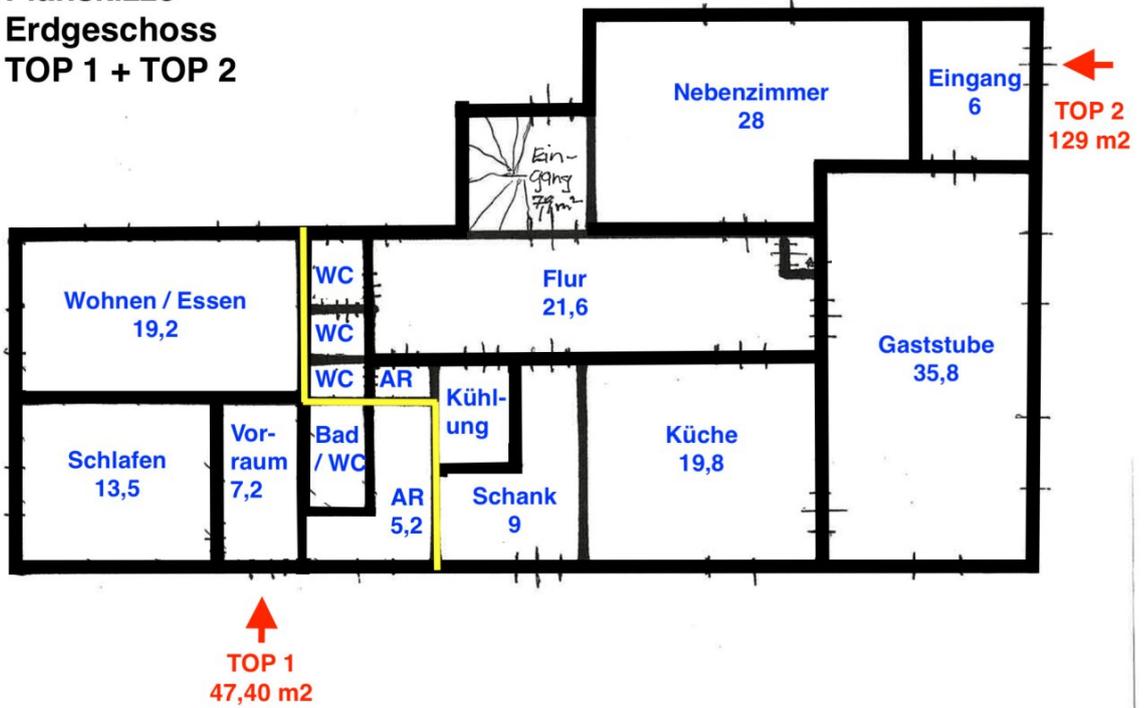




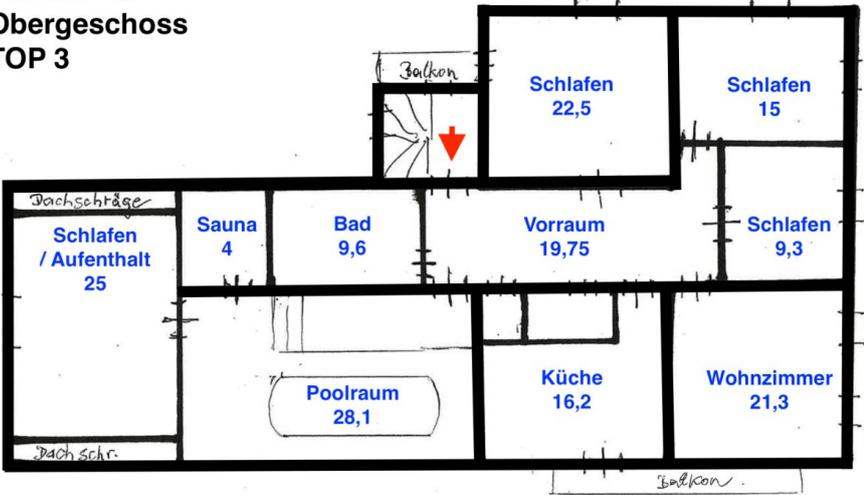




Planskizze  
Erdgeschoss  
TOP 1 + TOP 2

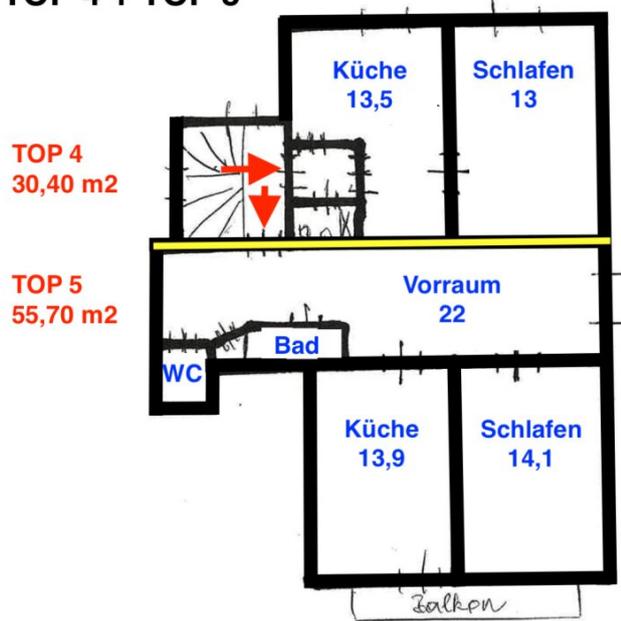


**Planskizze  
Obergeschoss  
TOP 3**



**TOP 3**  
**174,70 m<sup>2</sup>**

Planskizze  
Erdgeschoss  
TOP 4 + TOP 5



## Flächenaufstellung I Übersicht:

ÜBERSICHT		
Wohn- / Nutzfläche gesamt	437,30 m <sup>2</sup>	
Grundstücksfläche gesamt	1371 m <sup>2</sup>	
Anzahl Wohnungen (m <sup>2</sup> )	4	308,30
Anzahl Gastronomie (m <sup>2</sup> )	1	129,00
Teilkeller	1	
Carport	1	
Doppelgarage	1	
Einzelgaragen	2	

### Erdgeschoss

Wohnung TOP 1	
Vorraum	7,2 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,5 m <sup>2</sup>
Wohn- / Essbereich	19,2 m <sup>2</sup>
Bad / WC	2,3 m <sup>2</sup>
Abstellraum	5,2 m <sup>2</sup>
<b>NFL Wohnung TOP 1</b>	<b>47,40 m<sup>2</sup></b>

Gastronomie TOP 2	
Eingangsbereich	6,00 m <sup>2</sup>
Gaststube	35,80 m <sup>2</sup>
Flur	21,60 m <sup>2</sup>
Nebenzimmer	28,00 m <sup>2</sup>
Küche	19,80 m <sup>2</sup>
Kühlraum	3,00 m <sup>2</sup>
Schank	9,00 m <sup>2</sup>
AR	1,20 m <sup>2</sup>
WC-Anlagen	4,6 m <sup>2</sup>
<b>NFL Gastronomie TOP 2</b>	<b>129,00 m<sup>2</sup></b>

### Obergeschoss

Wohnung TOP 3	
Vorraum	19,75 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	21,3 m <sup>2</sup>
Küche	16,2 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 1	22,5 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 2	15 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 3	9,3 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer 4 / Aufenthalt	25 m <sup>2</sup>
Poolraum	28,1 m <sup>2</sup>
Sauna	4 m <sup>2</sup>
Bad 1	9,6 m <sup>2</sup>
Bad 2	2,75 m <sup>2</sup>
WC	1,2 m <sup>2</sup>
2 x Balkon	
<b>NFL Wohnung TOP 3</b>	<b>174,70 m<sup>2</sup></b>

### Dachgeschoss

Wohnung TOP 4	
Vorraum	2 m <sup>2</sup>
Wohn- / Essbereich	13,5 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13 m <sup>2</sup>
Bad / WC	2 m <sup>2</sup>
<b>NFL Wohnung TOP 5</b>	<b>30,50 m<sup>2</sup></b>

Wohnung TOP 5	
Vorraum	22 m <sup>2</sup>
Wohn- / Essbereich	13,9 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	14,1 m <sup>2</sup>
Bad	3 m <sup>2</sup>
WC	1,5 m <sup>2</sup>
AR	1,2 m <sup>2</sup>
<b>NFL Wohnung TOP 5</b>	<b>55,70 m<sup>2</sup></b>

Alle Flächenangaben verstehen sich als "Zirkaangaben".

## Objektbeschreibung

**In zentraler Lage in Roitham am Traunfall gelangt ein gemischt nutzbares Mehrparteienhaus mit 4 getrennten Wohnungen sowie einer angeschlossenen Gastronomie zum Verkauf.**

**Das Gebäude verfügt über eine reine Wohn- / Nutzfläche von rund 437,30 m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf:**

- ein ehemaliges Traditionsgasthaus im Erdgeschoss,
- sowie 4 weitere, selbstständige Wohnungen.

**Weiters verfügt die Liegenschaft über:**

- eine Doppelgarage,
- zwei Einzelgaragen,
- Carport,
- sowie ein unbebauter Grundstücksteil im Osten der Liegenschaft.

**Die Immobilie eignet sich daher ideal als Kapitalanlage bzw. zur Eigennutzung für eine große Familie!**

Das Wohnhaus selbst wurde ursprünglich im Jahre 1924 errichtet. Im Jahre 1957 erfolgte der Ausbau des Dachgeschosses. Das Haus erfuhr in den 1960er, 1980er, sowie im Jahre 2005 weitere Umbauten und Modernisierungsmaßnahmen. 2005 wurden 3 Wohnungen adaptiert. Teilweise weist das Gebäude einen "sanierungsstau" auf, im Großen und Ganzen ist es der Art und dem Alter entsprechend in einem soliden Bau- und Erhaltungszustand.

## **Zusammenfassung:**

ca. 1.371 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Widmung: W - Wohnen)

ca. 437,30 m<sup>2</sup> Wohn- / Nutzfläche

4 x selbstständige Wohnungen ( = 308,30 m<sup>2</sup>)

1 x Gastronomie ( = 129 m<sup>2</sup>)

Teilkeller

2 x Einzelgarage

1 x Doppelgarage

Carport

eigener Brunnen vorhanden

Baujahr: 1924 | Ausbau DG: 1957 | An- & Umbau: 1960er / 1980er / 2005

Weitere Detailinformationen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermins erhalten Sie gerne nach schriftlicher Kontaktaufnahme.

## **KONTAKT**

### **VIVIAMO Immobilien GmbH**

Michael Honetschläger

staatl. gepr. Bauträger / Immobilienmakler

Mobil: +43 (0) 650 999 85 03

Mail: m.honetschlaeger@viviamo.at

Web: www.viviamo.at

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer **nur Anfragen mit vollständigen Angaben Ihrer Kontaktdaten wie der Anschrift, Telefonnummer und E-Mailadresse bearbeiten können**. Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben und nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt. Alle angegebenen Informationen wurden nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die von Eigentümerseite oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden, kann keine Haftung übernommen werden und diese sind daher ohne Gewähr!

Wir weisen ebenfalls darauf hin, als Doppelmakler tätig zu sein. Zwischenkauf vorbehalten. Der Maklervertrag mit uns kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <4.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <4.500m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <6.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap