

Ruhige Donau-Oase mit großem Potenzial – Wohnen in Engelhartzell



Objektnummer: 959

Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4090 Engelhartzell
Baujahr:	1825
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	192,00 m ²
Nutzfläche:	168,00 m ²
Gesamtfläche:	358,00 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	61,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 149,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,22
Kaufpreis:	149.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Schnallinger

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH
Maiffredygasse 2
8010 Graz

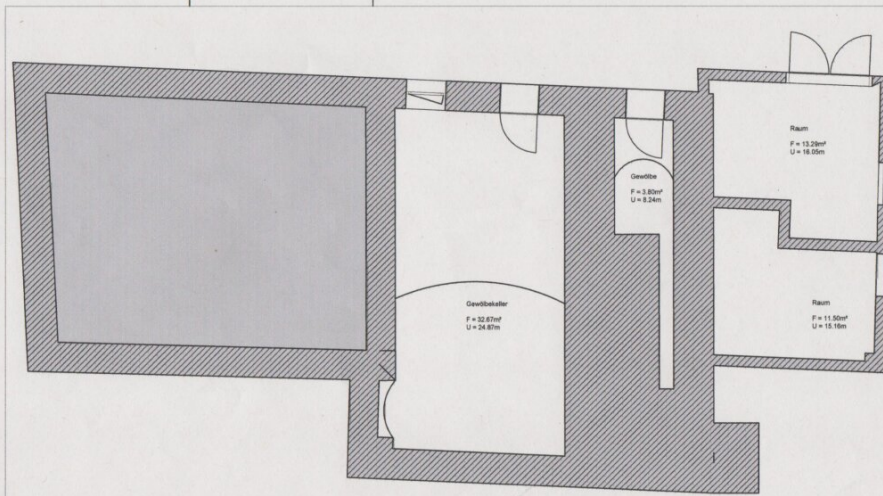












Übersicht der Räume

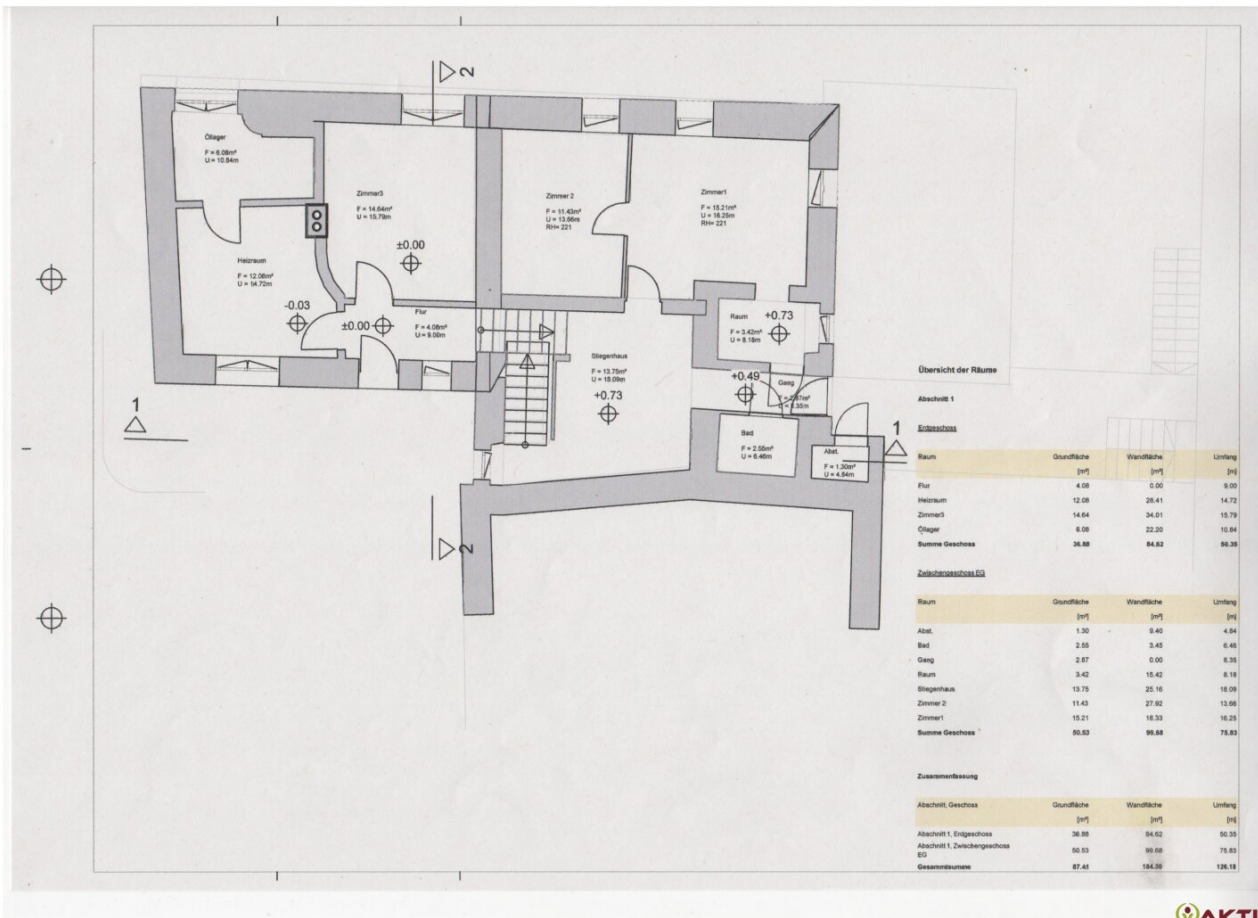
Abchnitt 1

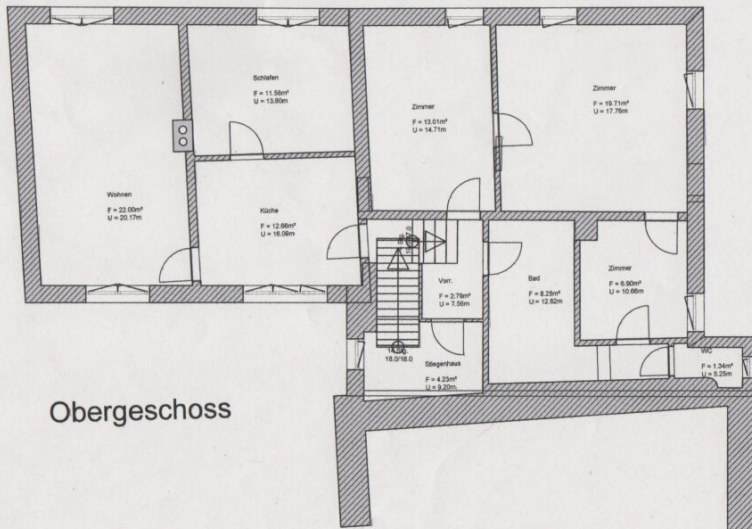
Kellergeschoss

Raum	Grundfläche [m ²]	Wandfläche [m ²]	Umfang [m]
Gewölbe	3,80	17,87	8,24
Gewölbekeller	32,67	60,48	24,87
Raum	11,55	24,34	15,38
Raum	13,28	33,78	18,05
Summe Geschoss	61,28	146,47	64,52

Zusammenfassung

Abchnitt, Geschoss	Grundfläche [m ²]	Wandfläche [m ²]	Umfang [m]
Abchnitt 1, Kellergeschoss	61,28	146,47	64,52
Gesamtsumme	61,28	146,47	64,52





Obergeschoss

Übersicht der Räume

Abschnitt 1

1. Obergeschoss

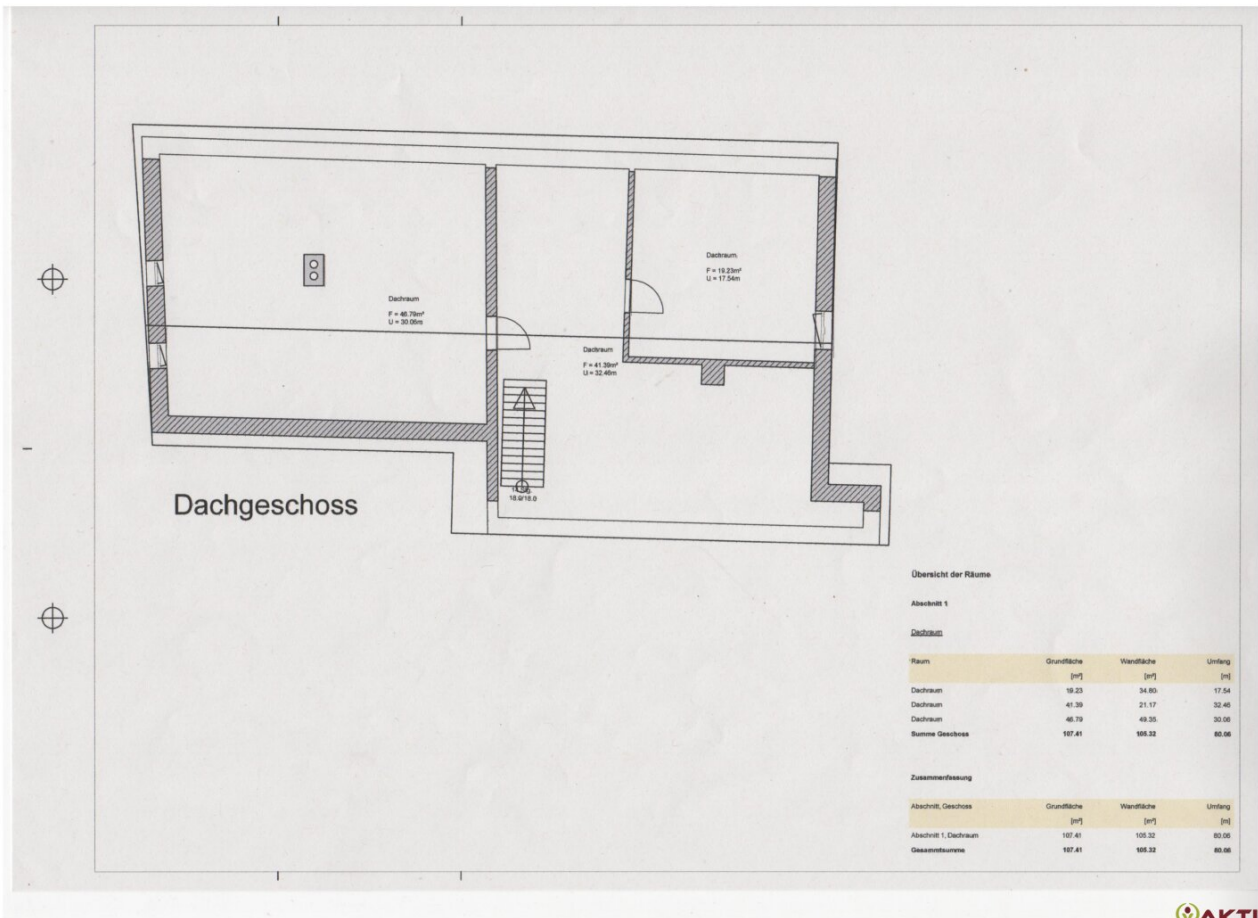
Raum	Grundfläche [m ²]	Wandfläche [m ²]	Umfang [m]
Küche	12,66	14,10	16,06
Schlafzimmer	11,58	8,08	13,80
Wohnen	22,00	43,63	20,17
Summe Geschoss	46,24	65,81	90,06

Zwischengeschoss OG

Raum	Grundfläche [m ²]	Wandfläche [m ²]	Umfang [m]
Bad	8,25	20,42	12,82
Stiegenhaus	4,23	9,09	9,20
Vor.	2,79	1,78	7,96
WC	1,34	0,52	5,25
Zimmer	6,90	3,38	10,65
Zimmer	13,01	30,04	14,71
Zimmer	19,71	19,91	17,76
Summe Geschoss	56,23	95,93	77,96

Zusammenfassung

Abschnitt, Geschoss	Grundfläche [m ²]	Wandfläche [m ²]	Umfang [m]
Abschnitt 1, Obergeschoss	46,24	65,81	90,06
Abschnitt 1, Zwischengeschoss	56,23	95,93	77,96
OG			
Gesamtsumme	102,47	161,74	168,02



Übersicht der Räume

Abchnitt 1

Dachraum

Raum	Grundfläche [m ²]	Wandfläche [m ²]	Umfang [m]
Dachraum	19,23	34,80	17,54
Dachraum	41,39	21,17	32,46
Dachraum	46,79	49,26	39,09
Summe Geschoss	107,41	105,23	89,09

Zusammenfassung

Abchnitt, Geschoss	Grundfläche [m ²]	Wandfläche [m ²]	Umfang [m]
Abchnitt 1, Dachraum	107,41	105,23	89,09
Gesamtsumme	107,41	105,23	89,09

Objektbeschreibung

Dieses Haus besticht durch seine Lage direkt an der Donau in Engelhartzell, umgeben von Natur und Ruhe. Gleichzeitig sind Sie nur etwa 35 Minuten vom Stadtbeginn Linz entfernt und genießen eine perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und städtischer Anbindung. Auf einer großzügigen Gesamtfläche von rund 360 m² bietet dieses Haus – trotz seines sanierungsbedürftigen Zustands – enormes Potential zur individuellen Gestaltung.

DIE VORTEILE DIESES HAUSES AUF EINEN BLICK:

- Herrliche Lage in im Herzen der Gemeinde und Donau-Fernblick.
- Nur 35 Minuten zum Stadtbeginn von Linz.
- 360 m² Gesamtfläche, inklusive Rohdachboden und Keller.
- Großes Potential zur individuellen Renovierung und Gestaltung.
- 417 m² Eigengrund mit Garten und zwei Garagenplätzen.

DAS HAUS

Das Haus erstreckt sich über vier Ebenen – Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Rohdachboden – und bietet eine Gesamtfläche von ca. 360 m², wovon etwa 190 m² als Wohnfläche genutzt werden können. Die restliche Fläche verteilt sich auf den Keller (ca. 60 m²) und den ungenutzten Dachboden (ca. 110 m²), der viel Raum für Ausbaupläne bietet.

Des Weiteren sind zwei Garagenstellplätze inkludiert.

Die Räumlichkeiten im Detail:

- Untergeschoss (UG): Stauraum verteilt auf ca. 60 m².

- Erdgeschoss (EG): Großer Vorraum, Drei Zimmer, Küche, Badezimmer, sowie weitere Lagerräume für Heizung, Pellets und Technik.
- Obergeschoss (OG): Hier befinden sich fünf weitere Zimmer, eine zusätzliche Küche sowie ein Badezimmer und ein separates WC, was auch die Nutzung als zweite Wohneinheit möglich macht.
- Dachgeschoss (DG): Der Rohdachboden ist aktuell in drei große Räume unterteilt und bietet viel Raum für einen Ausbau nach eigenen Vorstellungen.

ZUSTAND UND AUSSTATTUNG

Das Haus wurde in solider Massivbauweise errichtet und bietet eine wertvolle Grundlage für Renovierungsarbeiten. Es befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, was viel Spielraum für individuelle Umgestaltungen lässt. Die Böden sind größtenteils mit Laminat und Fliesen ausgelegt. Die aktuelle Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung, die jedoch ebenfalls modernisiert werden könnte.

Die Küche und Badausstattungen sind im Kaufpreis inkludiert, sodass das Haus nach einer Renovierung sofort bezogen werden kann.

Zur Beantwortung weiterer Fragen sowie für Besichtigungstermine stehe ich Ihnen gerne täglich - auch am Wochenende - von 08:00 bis 22:00 Uhr zur Verfügung.

Ich freue mich über Ihre Kontaktaufnahme,

David Schnallinger

[+43 664 468 54 64](tel:+436644685464)

d.schnallinger@aktivit.org

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.000m

Apotheke <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <3.500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap