

## Geräumiges Ein-Zweifamilienhaus mit großen und sonnigen Garten- Gewerbliche Nutzung möglich



**Objektnummer: 5576/3282**

**Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4101 Feldkirchen an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Wohnfläche:</b>	225,00 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	140,00 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 209,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,27
<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Gerald Greßböck

Wohntraumreal GmbH  
Rosenauerstraße 4  
4040 Linz

T +43 664 5888723  
H +43 664 5888723

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







WOHN  WWW.WOHNRAUMREAL.AT  
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG  
REAL  00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO

**EINREICHPLAN  
 ÜBER DIE VERLÄNGERUNG DES BESTEHENDEN  
 NEBENGEBAUDES AUF PARZ- 213/2 OBER-  
 LANDSHAAG, GEM- FELDKIRCHEN/D, FÜR  
 HERRN ERICH KARLSBÖCK OBERLANDSHAAG  
 NR-97 FELDKIRCHEN/D TEL.: 07290/7454.**

**BAUHERR:**

*Karlsböck Erich  
 Karlsböck Juliana*



**PLANVERFASSER:**

**ING. HOSNER FERDINAND**  
 BAU- u. ZIMMERMEISTER  
 ABELSTRASSE 46  
 4082 ASCHACH/D  
 TEL. 072 90 150

**BAUFÜHRER:**

VORGEPRÜFT AM: *27.8.96*  
 DER AMTSSACHVERSTÄNDIGEN:  
 DEP. SACHERS *Werner*

Marktgemeinschaft Feldkirchen a. d. Donau  
 Pol. Bezirk Urfahr-Umgebung, OÖ.

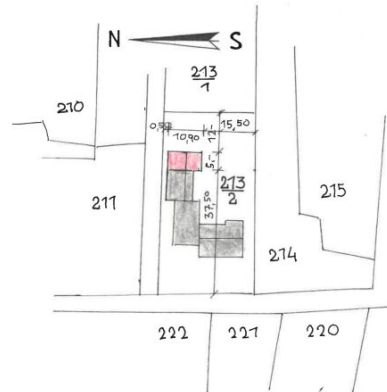
**BAUBEHÖRDE:**  
*BV: 3.10.96 NS*

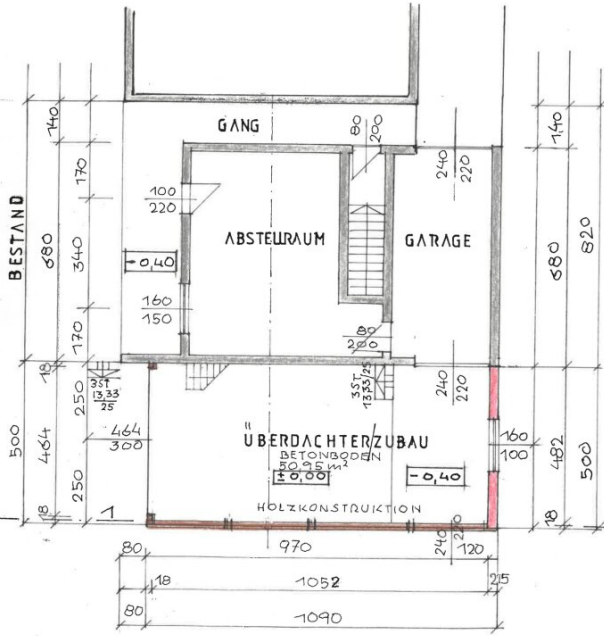
Dieser Bauplan ist der Bauverhandlung  
 vom *3.10.1996* zugrunde gelegen.

Bewilligt mit rechtskräftigem  
 Baubewilligungsbescheid vom *9.10.1996*,  
 AZ: *131-9/1450-1996-16*  
 Feldkirchen a. d. D., am *28.10.1996*

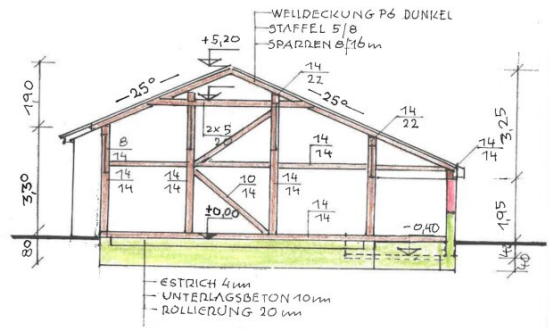


GRUNDRISS SCHNITT ANSICHTEN 1 = 100  
 LAGEPLAN 1 1000  
 ASCHACH/D, IM JULI 1996.

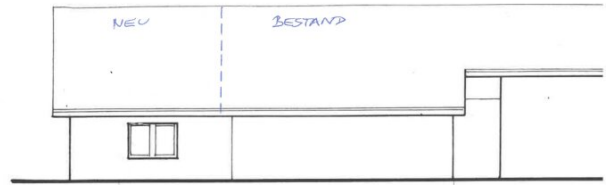




GRUNDRISS



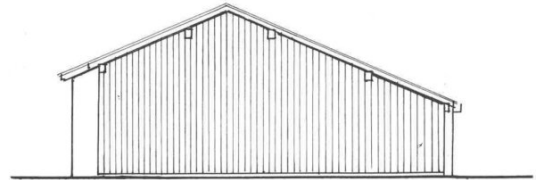
SCHNITT 1-1



NORDANSICHT



SÜDANSICHT



OSTANSICHT





## Objektbeschreibung

Wohnhaus mit sehr viel Platz, auch für Gwerbliche zwecke nutzbar!

Das großzügige Haus erstreckt sich über eine Gesamtfläche von ca. 225m<sup>2</sup> und bietet somit ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie.

Dieses Wohnhaus wurde im Jahr 1972 erbaut, 1977 und 1996 erweitert und bietet sehr viele Garagen und Lagerflächen.

Der Keller verfügt über ca. 110m<sup>2</sup> mit Lagerräumen und Heizraum.

Im Erdgeschoß befindet sich die Küche mit Essbereich, Wohnzimmer mit Ausgang zur überdachten Terrasse, Bad und WC getrennt und Schlafräume.

Das Obergeschoß bietet die gleiche Raumaufteilung wie das EG, das noch fertiggestellt werden muss.

Ein Highlight dieser Immobilie ist die großzügige Terrasse, die sich perfekt für gemütliche Abende im Freien oder für Grillabende mit Freunden und Familie eignet. Hier können Sie die warmen Sommerabende genießen und sich entspannen.

Auch für Autoliebhaber ist dieses Haus ideal, denn es verfügt über nicht weniger als 5 Garagen. Hier haben Sie ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und können sich über zusätzlichen Stauraum freuen.

Es stehen neben einer sehr großräumigen Zufahrt als PKW-Stellplätze drei Garagen im Nebengebäude zur Verfügung. Das großzügige Nebengebäude wurde als Lager- und Abstellfläche genutzt, kann aber auch jederzeit zu einer Wohnfläche umgewandelt werden. Der Keller bietet genügend Platz individuell als Hobbyraum oder Werkstatt genutzt zu werden. Im schlicht gestalteten Garten kann man Freizeit und Feierabende genießen und für Erweiterungen wie zum Beispiel einem Pool ist genügend Fläche vorhanden.

Weiters befindet sich Ortswasser, Kanal und ein eigener Brunnen am Grundstück.

Auch die Lage dieser Immobilie lässt keine Wünsche offen. Eine gute Verkehrsanbindung durch den nahegelegenen Bus ermöglicht es Ihnen, schnell und bequem die umliegenden Städte und Orte zu erreichen. In unmittelbarer Nähe befinden sich auch ein Arzt, ein Supermarkt und eine Bäckerei, so dass Sie alle wichtigen Besorgungen des täglichen Bedarfs bequem erledigen können.

Weiter Infos erhalten Sie bei einem persönlichen Telefonat!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap