

**Landhaus auf 1.527 m<sup>2</sup> Baugrundstück - Traumhafte  
Ruhelage in Köstendorf - provisionsfrei!**



**Objektnummer: 5594/923**

**Eine Immobilie von Viktoria-Haus Immobilien - und  
Bauträgergesellschaft mbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5203 Köstendorf
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	123,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	187,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	64,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	748.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

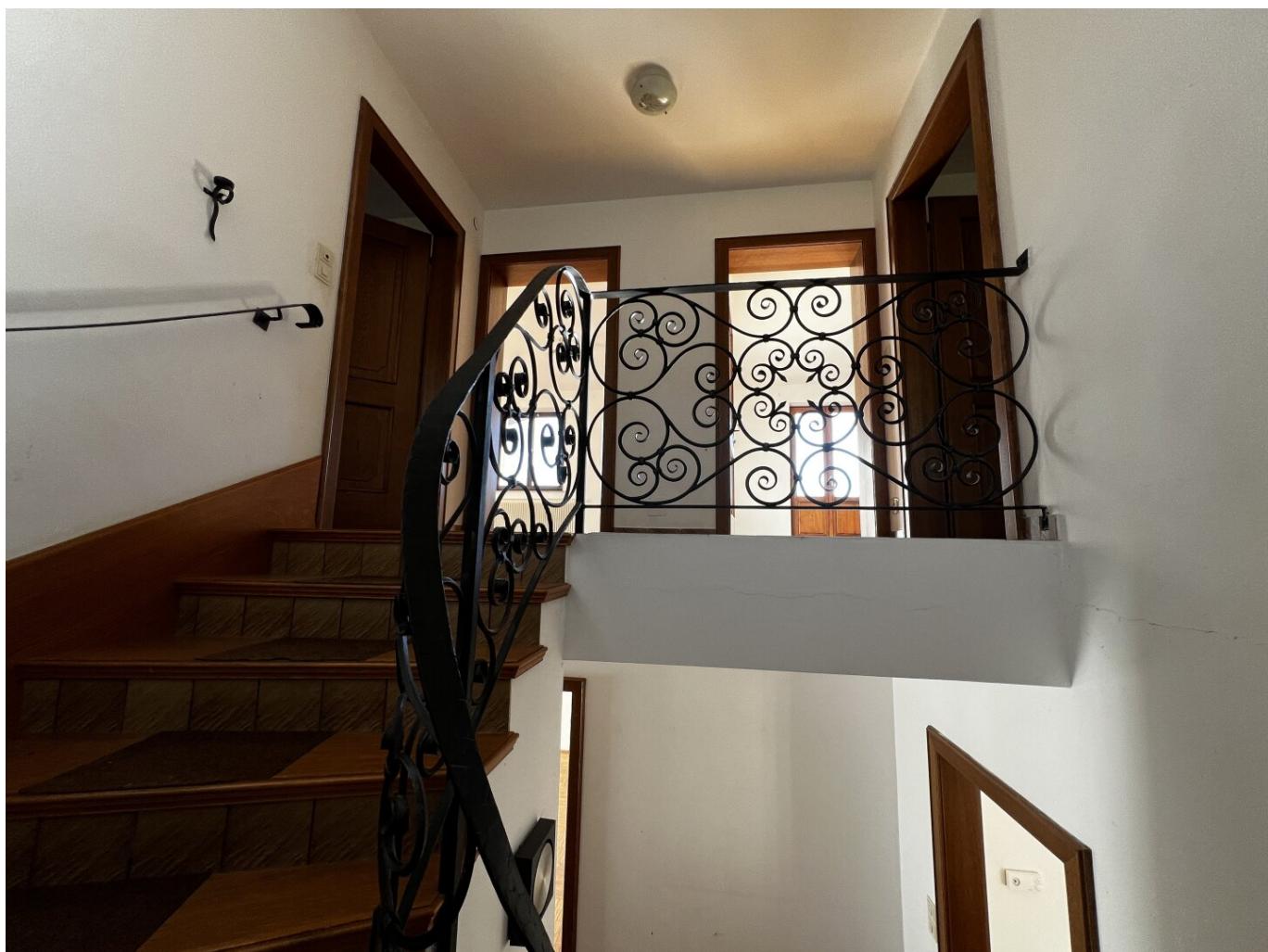
### Viktoria Wohnbau Vertrieb

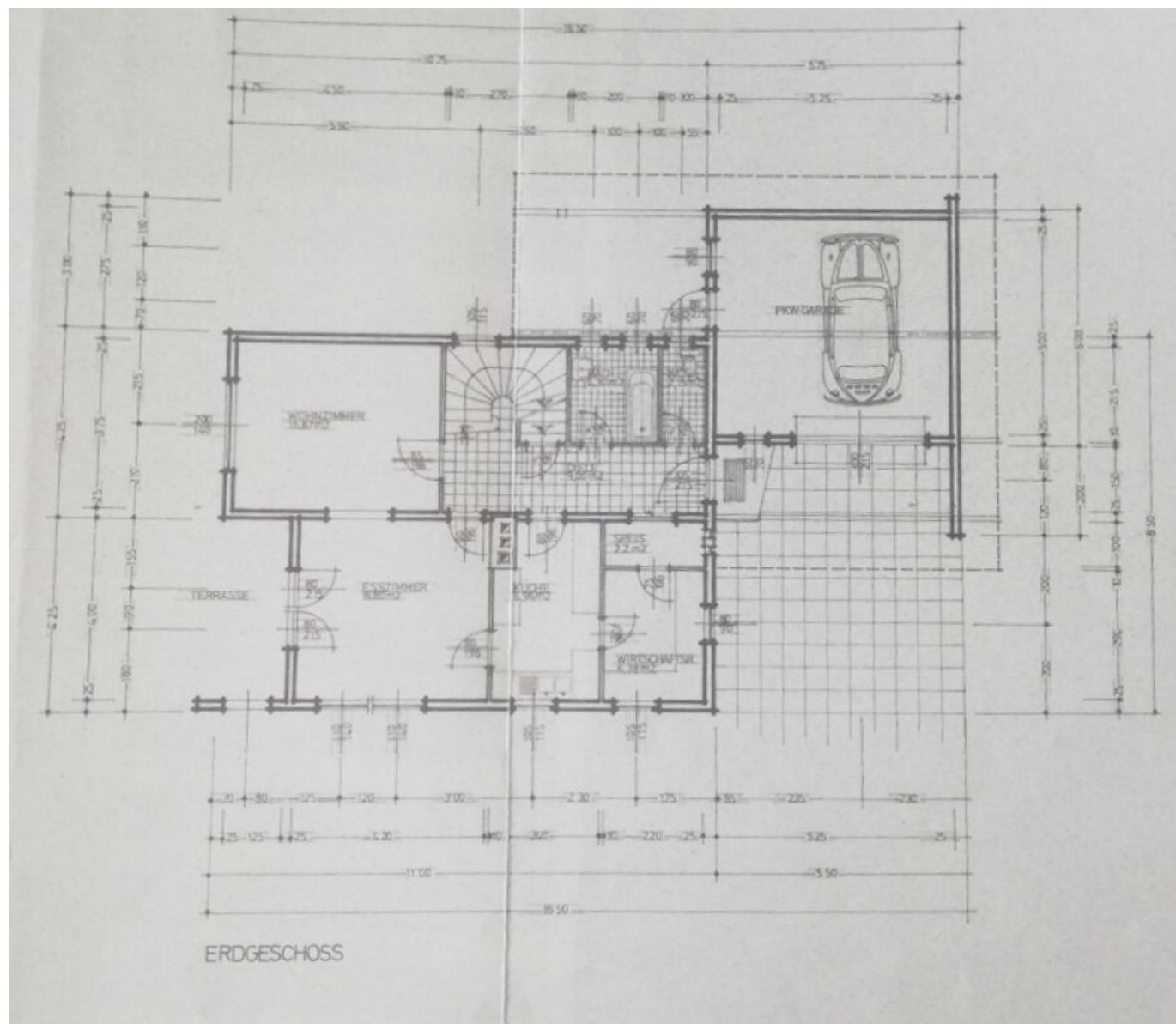
Viktoria Wohnbau GmbH  
Walserstraße 8  
5071 Wals-Siezenheim

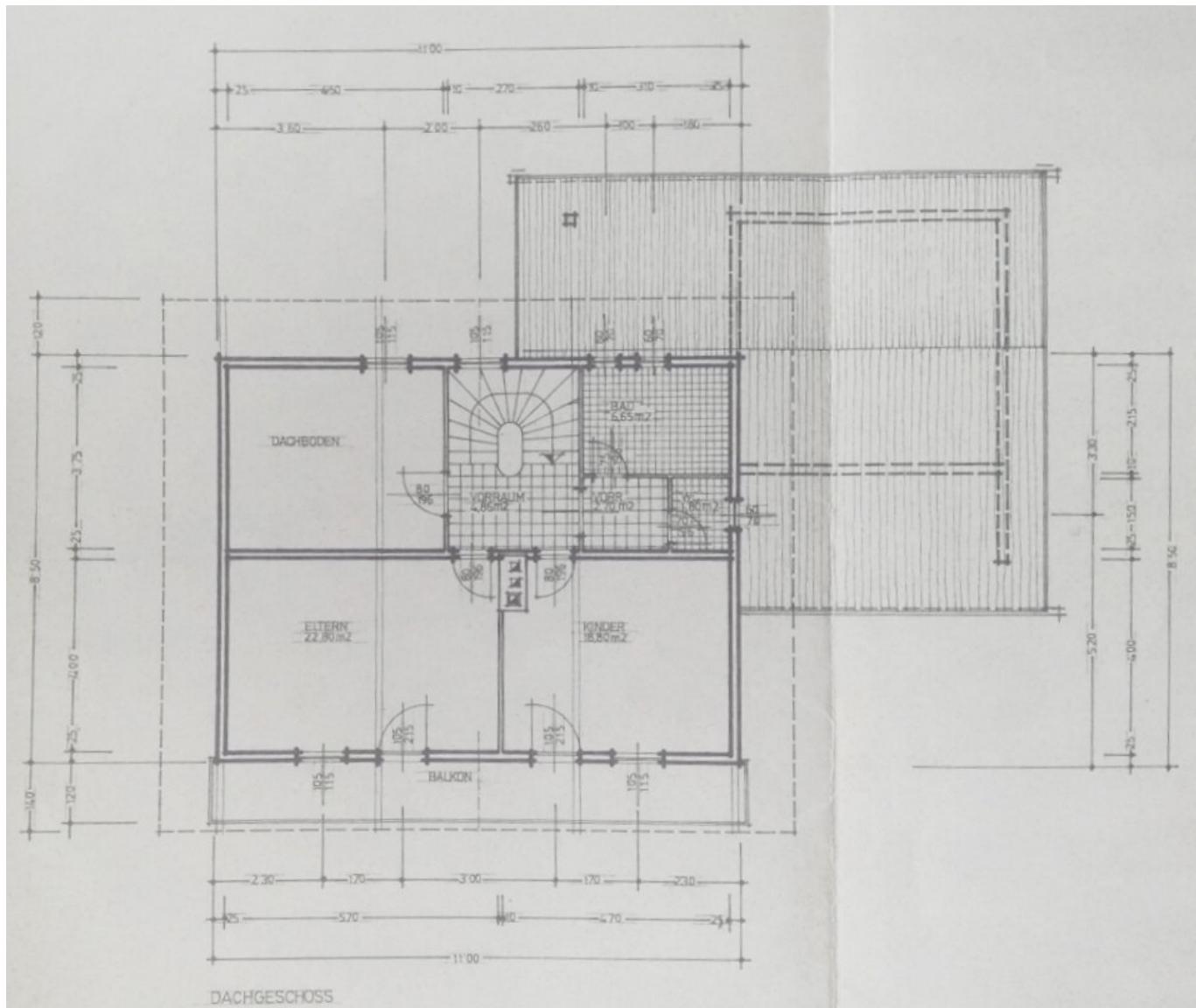
T +43 662 85 16 00-23

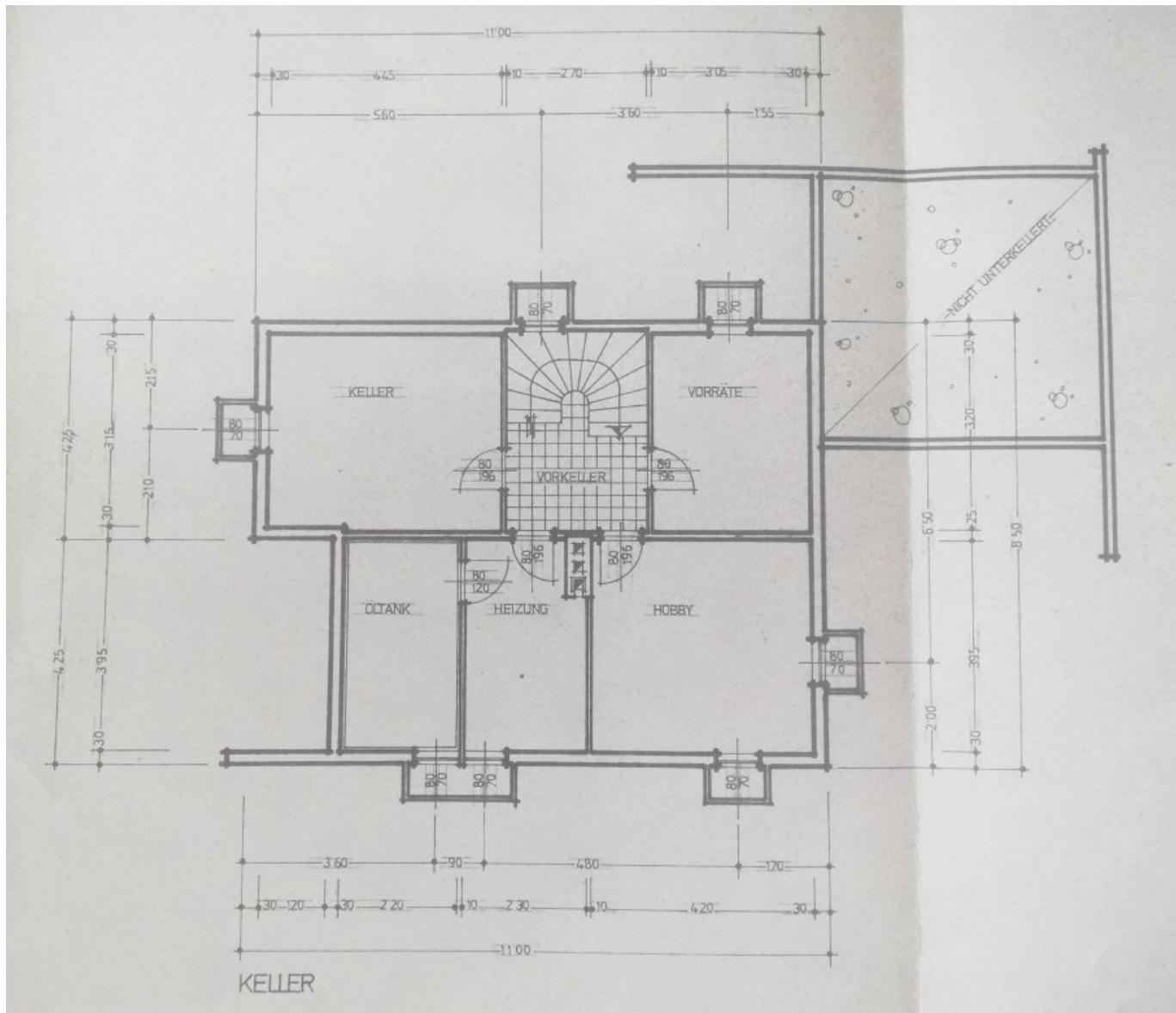
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf angeboten wird ein Landhaus mit dem Flair der 1970er Jahre, ca. 186 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (KG, EG und OG) und Einzelgarage!

- **Grundstück:** ca. 1.527 m<sup>2</sup>

- EZ 802, KG 56308 Köstendorf

- GST Nr.5336

- **Flächenwidmung:** Dorfgebiete

- **Bebauungsgrundlagen:**

Für den Fall einer fiktiven Bebauung ist von folgenden Grundlagen auszugehen:

- GRZ (Grundflächenzahl) 0,2

- Baufluchtlinie 5 m von der Straßengrenze GN 5340/1

- Details siehe Bauplatzerklärung

- Die Beheizung erfolgt mittels Ölzentralheizungsanlage

**Nutzflächen:**

- Kellergeschoß: ca. 63,79 m<sup>2</sup>
- Erdgeschoß: ca. 64,66 m<sup>2</sup>
- Obergeschoß: ca. 63,79 m<sup>2</sup>
- **Gesamt:** **ca. 186,06 m<sup>2</sup>**

- **Raumeinteilung** siehe bitte Pläne

- **Aufschließungen:**

- Kanal über das öffentliche Netz
- Wasser über einen privaten Betreiber in Spanswag
- Strom über Salzburg AG

- **Energieausweis:** in Arbeit

- **Bezugstermin:** Nach Vereinbarung

- **PROVISIONSFREI DIREKT VOM EIGENTÜMER!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <6.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <7.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <4.500m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap