

## **Ruhige Donau-Oase mit großem Potenzial – Wohnen in Engelhartzell**



**Objektnummer: 959**

**Eine Immobilie von AKTIVIT - Future in Living - Immobilien**



## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4090 Engelhartzell           |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1825                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig         |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 192,00 m²                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 168,00 m²                    |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 358,00 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 8,50                         |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                            |
| <b>WC:</b>                           | 2                            |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                            |
| <b>Garten:</b>                       | 300,00 m²                    |
| <b>Keller:</b>                       | 61,00 m²                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 149,50 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,22                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 149.000,00 €                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David Schnallinger**

AKTIVIT & Future in Living - Immobilien GmbH













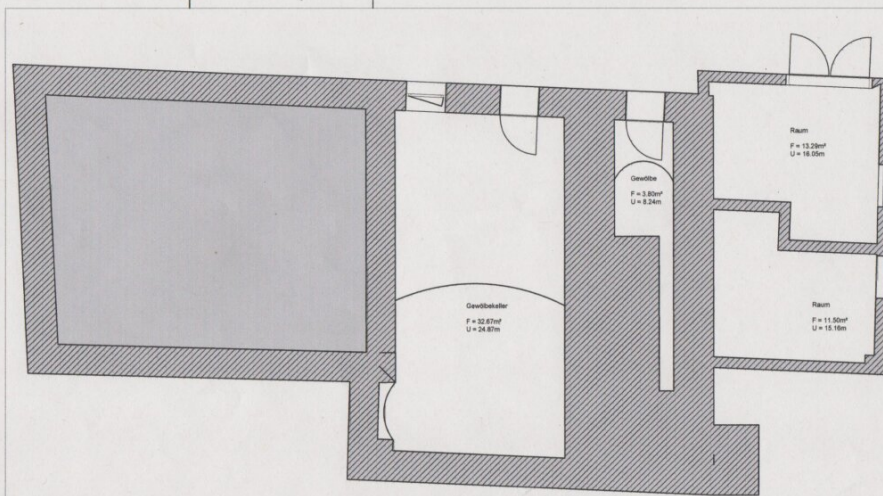












#### Übersicht der Räume

##### Abchnitt 1

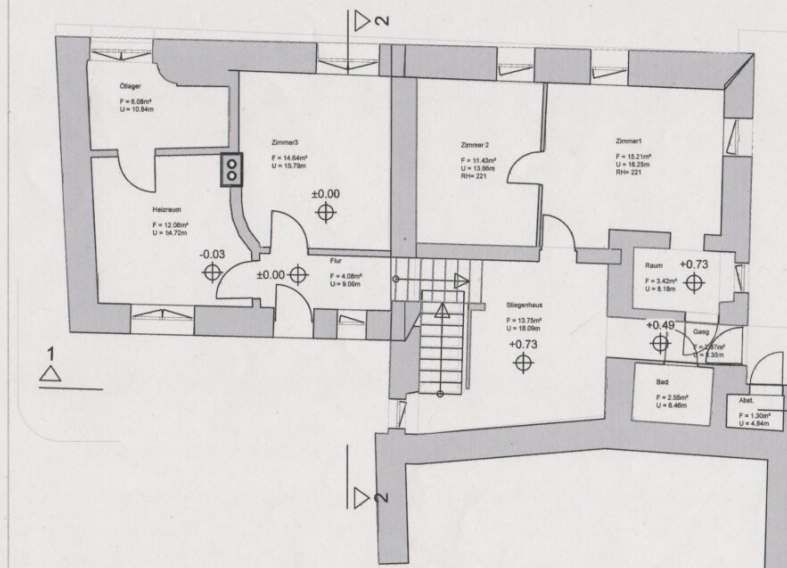
##### Kellergeschoss

| Raum                  | Grundfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Wandfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Umfang<br>[m] |
|-----------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------|
| Gewölbe               | 3,89                             | 17,87                           | 9,24          |
| Gewölbeleiter         | 32,67                            | 60,48                           | 24,87         |
| Raum                  | 11,55                            | 24,34                           | 15,16         |
| Raum                  | 13,29                            | 32,78                           | 19,55         |
| <b>Summe Geschoss</b> | <b>61,28</b>                     | <b>145,47</b>                   | <b>64,32</b>  |

##### Zusammenfassung

| Abchnitt, Geschoss         | Grundfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Wandfläche<br>[m <sup>2</sup> ] | Umfang<br>[m] |
|----------------------------|----------------------------------|---------------------------------|---------------|
| Abchnitt 1, Kellergeschoss | 61,28                            | 145,47                          | 64,32         |
| <b>Gesamtsumme</b>         | <b>61,28</b>                     | <b>145,47</b>                   | <b>64,32</b>  |





#### Übersicht der Räume

##### Abschnitt 1

##### Erdgeschoss

| Raum                  | Grundfläche<br>[m²] | Wandfläche<br>[m²] | Umfang<br>[m] |
|-----------------------|---------------------|--------------------|---------------|
| Flur                  | 4.08                | 0.00               | 9.00          |
| Wohnraum              | 12.08               | 28.41              | 14.72         |
| Zimmer 3              | 14.64               | 34.01              | 13.79         |
| Küche                 | 6.08                | 22.20              | 10.84         |
| <b>Summe Geschoss</b> | <b>36.88</b>        | <b>84.62</b>       | <b>56.35</b>  |

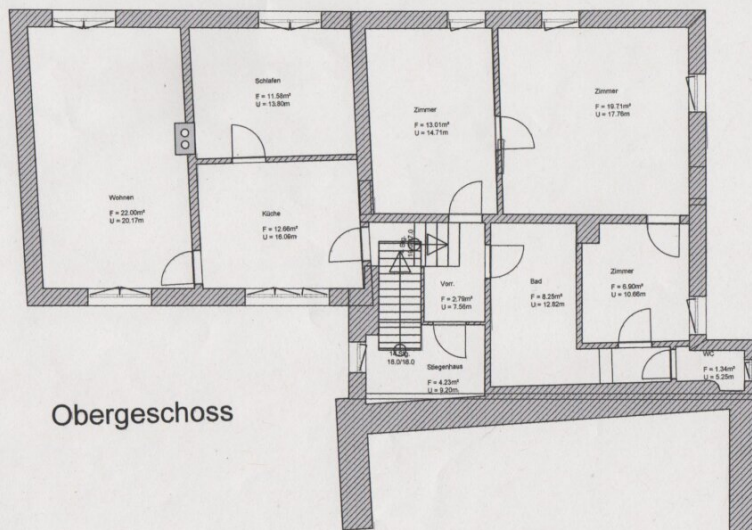
##### Zwischengeschoss EG

| Raum                  | Grundfläche<br>[m²] | Wandfläche<br>[m²] | Umfang<br>[m] |
|-----------------------|---------------------|--------------------|---------------|
| Abt.                  | 1.30                | 9.40               | 4.84          |
| Bad                   | 2.55                | 3.45               | 6.45          |
| Gang                  | 2.87                | 0.00               | 8.35          |
| Raum                  | 3.42                | 15.42              | 8.18          |
| Stiegenhaus           | 13.75               | 25.16              | 18.09         |
| Zimmer 2              | 11.43               | 27.82              | 13.86         |
| Zimmer 1              | 15.21               | 18.33              | 16.25         |
| <b>Summe Geschoss</b> | <b>50.53</b>        | <b>99.56</b>       | <b>75.83</b>  |

##### Zusammenfassung

| Abschnitt, Geschoss           | Grundfläche<br>[m²] | Wandfläche<br>[m²] | Umfang<br>[m] |
|-------------------------------|---------------------|--------------------|---------------|
| Abschnitt 1, Erdgeschoss      | 36.88               | 84.62              | 56.35         |
| Abschnitt 1, Zwischengeschoss | 50.53               | 99.56              | 75.83         |
| <b>Gesamtsumme</b>            | <b>87.41</b>        | <b>184.18</b>      | <b>132.18</b> |





#### Übersicht der Räume

##### Abschnitt 1

##### 1. Obergeschoss

| Raum                  | Grundfläche<br>[m²] | Wandfläche<br>[m²] | Umfang<br>[m] |
|-----------------------|---------------------|--------------------|---------------|
| Küche                 | 12.68               | 14.10              | 18.08         |
| Schlafen              | 11.58               | 8.08               | 13.89         |
| Wohnen                | 22.00               | 43.83              | 20.17         |
| <b>Summe Geschoss</b> | <b>46.24</b>        | <b>65.81</b>       | <b>50.96</b>  |

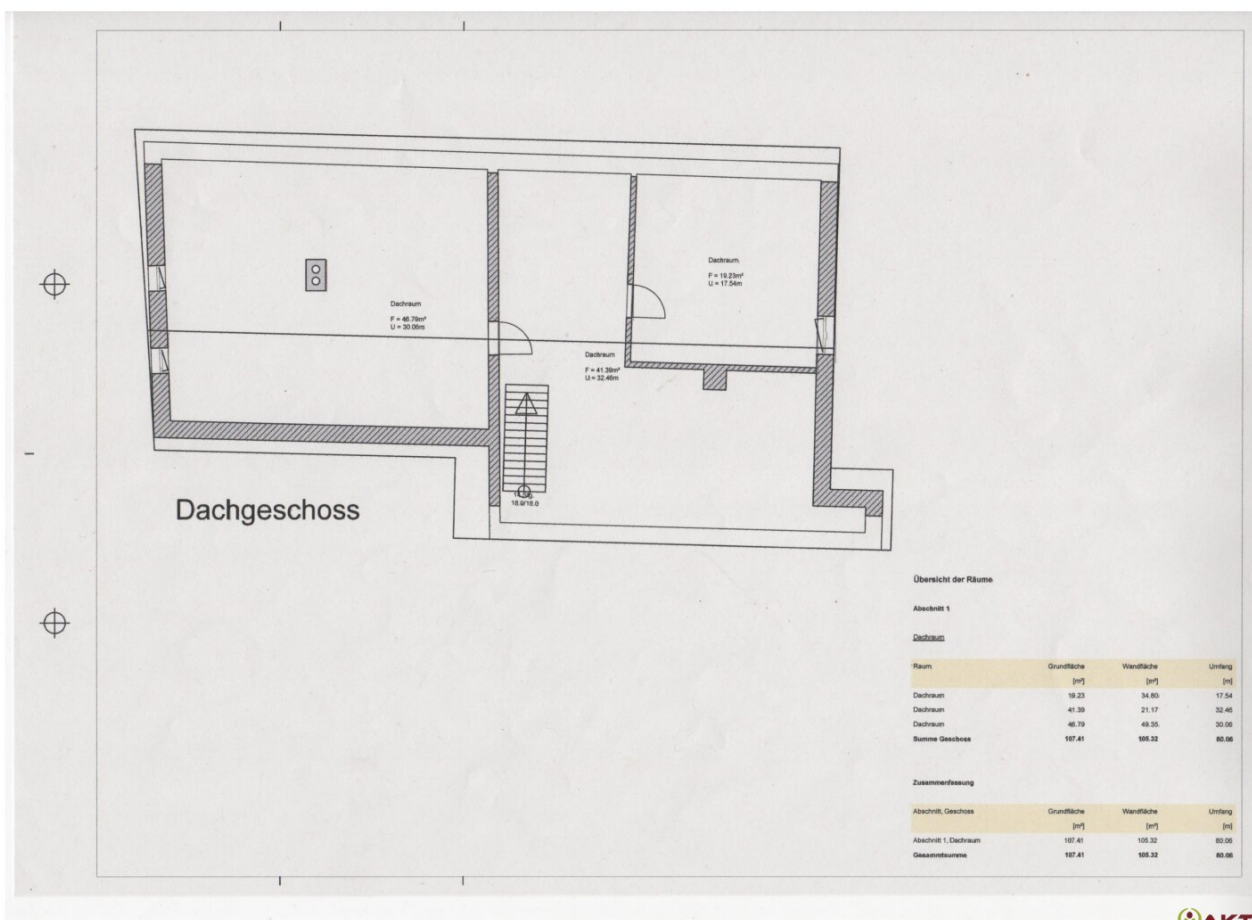
##### Zwischengeschoss OG

| Raum                  | Grundfläche<br>[m²] | Wandfläche<br>[m²] | Umfang<br>[m] |
|-----------------------|---------------------|--------------------|---------------|
| Bad                   | 8.28                | 20.42              | 12.82         |
| Stiegenhaus           | 4.23                | 8.89               | 9.20          |
| Vorr.                 | 2.79                | 1.79               | 7.58          |
| WC                    | 1.34                | 9.52               | 5.25          |
| Zimmer                | 9.99                | 3.38               | 10.60         |
| Zimmer                | 13.01               | 30.04              | 14.71         |
| Zimmer                | 19.71               | 19.91              | 17.78         |
| <b>Summe Geschoss</b> | <b>58.23</b>        | <b>90.93</b>       | <b>77.96</b>  |

##### Zusammenfassung

| Abschnitt, Geschoss           | Grundfläche<br>[m²] | Wandfläche<br>[m²] | Umfang<br>[m] |
|-------------------------------|---------------------|--------------------|---------------|
| Abschnitt 1, 1. Obergeschoss  | 46.24               | 65.81              | 50.96         |
| Abschnitt 1, Zwischengeschoss | 58.23               | 90.93              | 77.96         |
| <b>OG</b>                     | <b>104.47</b>       | <b>156.74</b>      | <b>128.92</b> |







## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Gesamtfläche, inklusive Rohdachboden und Keller.
- Großes Potential zur individuellen Renovierung und Gestaltung.
- 417 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, wovon etwa 190 m<sup>2</sup> als Wohnfläche genutzt werden können. Die restliche Fläche verteilt sich auf den Keller (ca. 60 m<sup>2</sup>) und den ungenutzten Dachboden (ca. 110 m<sup>2</sup>), der viel Raum für Ausbaupläne bietet.

Des Weiteren sind zwei Garagenstellplätze inkludiert.

Die Räumlichkeiten im Detail:

- Untergeschoss (UG): Stauraum verteilt auf ca. 60 m<sup>2</sup>.



- 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](mailto:d.schnallinger@aktivit.org)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Erteilen Sie uns ihren Suchauftrag und profitieren Sie von vielen Vorteilen und**



## **exklusiven Angeboten!**

Ganz einfach und kostenlos unter: [Jetzt Suchauftrag eingeben.](#)

## **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