

## **Gepflegtes Haus mit großem Grund und vielseitigen Möglichkeiten**



**Objektnummer: 422**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4101 Feldkirchen an der Donau
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	114,69 m²
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	127,34 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 371,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,68
<b>Kaufpreis:</b>	339.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Stefan Pichler**

SPERER Immobilien GmbH  
Franz-Zola-Straße 3  
4600 Wels

T +43 7242 306030  
H +43 676 4630535















**SPERER**  
Immobilien

**SPERER Immobilien**  
Ihr Immobilienmakler in Oberösterreich

Unsere Leistungen:

- Punktgenaue Bewertung
- Top Vermarktung
- Professionelle Abwicklung

Ihr Ansprechpartner:

Stefan Pichler  
SPERER Immobilien GmbH  
4600 Wels | Franz-Zola-Straße 3  
+43 676 463 05 35  
s.pichler@sperer-group.com

# Objektbeschreibung

## **Einfamilienhaus mit großzügigem Garten- und Waldanteil**

In der ruhigen und naturnahen Ortschaft Freudenstein, einem Ortsteil der beliebten Gemeinde Feldkirchen an der Donau, erwartet Sie dieses, dem Alter des Gebäudes entsprechend, sehr gepflegte Einfamilienhaus mit großem Grundstück und viel Potenzial zur individuellen Entfaltung.

Das im Jahr 1972 errichtete Wohnhaus bietet auf ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Raum für Familien oder Paare. Hervorzuheben ist die wirklich gut nutzbare und durchdachte Raumaufteilung. Zusätzlich stehen im Untergeschoss rund 127 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung - ideal für Lagerung, Hobbys oder Werkstatt. Der südliche Kellerraum mit ca. 27 m<sup>2</sup>, mit Heizkörper und ausreichend Fensterfläche ausgestattet, kann auch als Wohnraum genutzt werden.

Das Grundstück umfasst insgesamt 1.313 m<sup>2</sup>, davon sind 1.259 m<sup>2</sup> als Bauland Wohngebiet gewidmet – beste Voraussetzungen für Erweiterungen. Etwa 450 m<sup>2</sup> des Grundstücks sind bewaldet (Hanglage) und verleihen dem Anwesen einen besonderen, naturnahen Charakter. Besonders attraktiv ist der geschützte Gartenbereich auf der straßenabgewandten Rückseite des Hauses – hier können Sie den Feierabend in Ruhe und mit Blick ins Grüne genießen, während die Abendsonne die Terrasse in warmes Licht taucht. Die Liegenschaft bietet wirklich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein interessantes Entwicklungspotenzial.

Objekttyp: Einfamilienhaus (wird samt Mobilar verkauft)

Wohnfläche: ca. 115 m<sup>2</sup>

Keller inkl. Garage: ca. 127 m<sup>2</sup>

Baujahr: 1972

Grundstücksfläche: ca. 1.313 m<sup>2</sup>

Widmung: 1.259 m<sup>2</sup> Bauland Wohngebiet, 54 m<sup>2</sup> Grünland

Waldanteil: ca. 450 m<sup>2</sup>

**Ausstattung, Zustand & Besonderheiten auf einen Blick**

- Großzügiges Baugrundstück mit hohem Entwicklungspotenzial
- Einfamilienhaus in Massivbauweise (Baujahr 1972)
- Sehr gepflegter Zustand, dem Baujahr entsprechend
- Voll unterkellert, inkl. Garage
- Beheizung über voll funktionsfähige Öl-Zentralheizung (letztes Service Juli 2025), zusätzlich offener Kamin
- Großer sonniger Garten mit geschütztem Rückzugsbereich und Waldanteil
- Schöne Lage in einer beliebten Wohngegend
- Bauland-Widmung mit zusätzlichem Grün- und Waldanteil
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – auch als Anlageobjekt oder für Zubauten
- Sofort nutzbar – ideal für Familien

**Fazit:** Diese Immobilie bietet eine gelungene Kombination mit einem sehr gepflegtem Bestandsgebäude, großzügigem Grundstück, Gartenfläche und zusätzlichem Waldanteil. Eine interessante Gelegenheit für Käufer, die Wert auf Platz, Nutzbarkeit und Entwicklungspotenzial legen.

Für weitere Informationen, Pläne oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Ihr SPERER Immobilien Team

Stefan Pichler | 0676 4630535 | s.pichler@sperer-group.com

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <3.000m

Klinik <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <4.500m

Einkaufszentrum <8.000m

#### **Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <4.000m

Polizei <6.000m

#### **Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <3.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap