

# **Großzügiges Grundstück mit sehr gepflegtem Haus und vielen 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 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	127,34 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 371,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,68
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<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 Grundstück**

In Freudenstein, einem Ortsteil der Gemeinde Feldkirchen an der Donau, befindet sich dieses gepflegte Einfamilienhaus in naturnaher Lage mit großzügigem Grundstück und Entwicklungspotenzial.

Das Haus wurde im Jahr 1972 errichtet und verfügt über ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Raumaufteilung ist super funktional und gut nutzbar, wodurch sich die Immobilie sowohl für Familien als auch für Paare eignet. Zusätzlich stehen im Untergeschoss rund 127 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung, die sich beispielsweise für Lager-, Hobby- oder Werkstattzwecke anbieten. Ein südseitiger Kellerraum mit ca. 27 m<sup>2</sup> ist mit Heizkörpern und entsprechender Fensterflächen ausgestattet und kann bei Bedarf auch Wohnraum ausgebaut werden.

Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt 1.313 m<sup>2</sup>. Davon sind 1.259 m<sup>2</sup> als Bauland-Wohngebiet gewidmet, wodurch sich Möglichkeiten für Erweiterungen oder zusätzliche Nutzungskonzepte ergeben. Rund 450 m<sup>2</sup> des Grundstücks bestehen aus einem bewaldeten Hangbereich und verleihen der Liegenschaft einen naturnahen Charakter.

Positiv hervorzuheben sind der südseitige Ausblick bis in die Berge sowie der ruhig gelegene Gartenbereich auf der straßenabgewandten Rückseite des Hauses. Die Terrasse und der Grünbereich bieten gute Voraussetzungen für eine geschützte Nutzung im Freien. Insgesamt bietet die Liegenschaft vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und entsprechendes Entwicklungspotenzial.

## **Objektdaten**

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> in Hanglage

## **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