

Einfamilienhaus mit Gartenidylle und optionaler Bauparzelle in Schlüßlberg



Objektnummer: 5753/516648030

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4707 Schlüßlberg
Baujahr:	1959
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,00 m²
Keller:	13,20 m²
Heizwärmebedarf:	F 234,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,41
Kaufpreis:	259.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

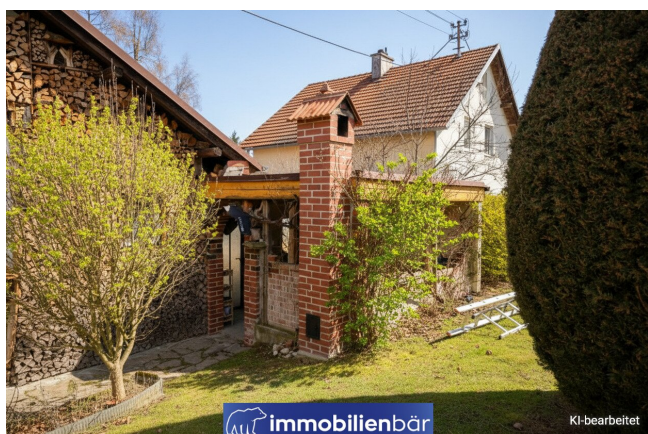


Immobilien Bär - Katharina Bräuer

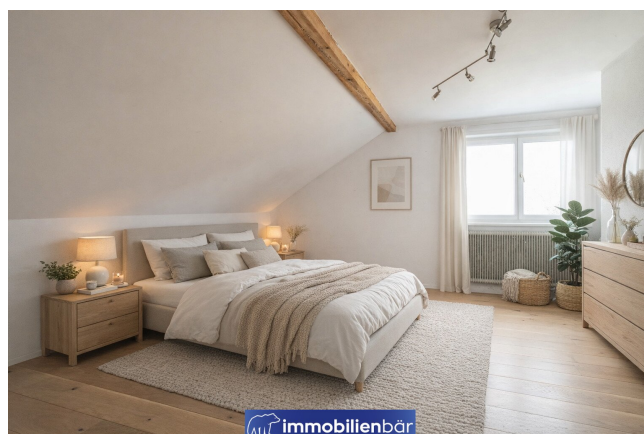
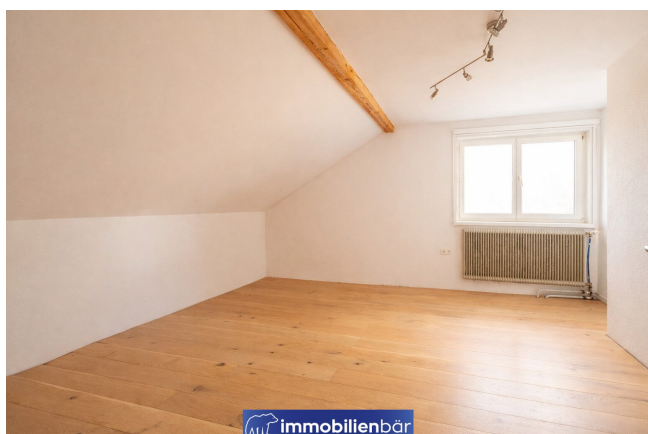
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

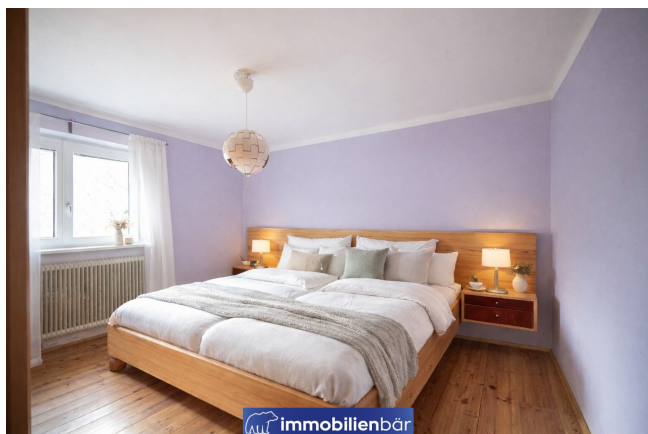
T ?+43 660 1077697?
H ?+43 660 1077697?

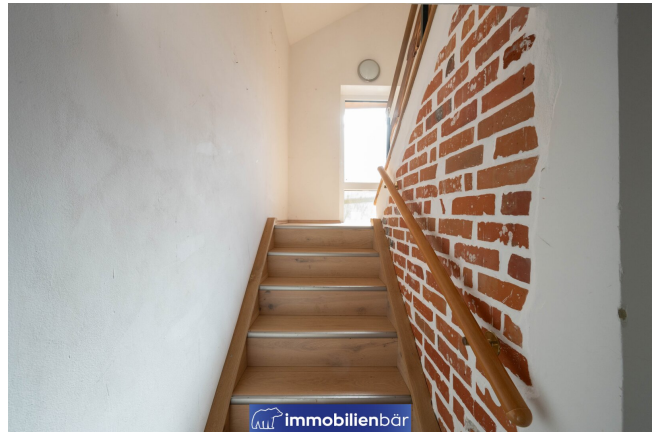
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





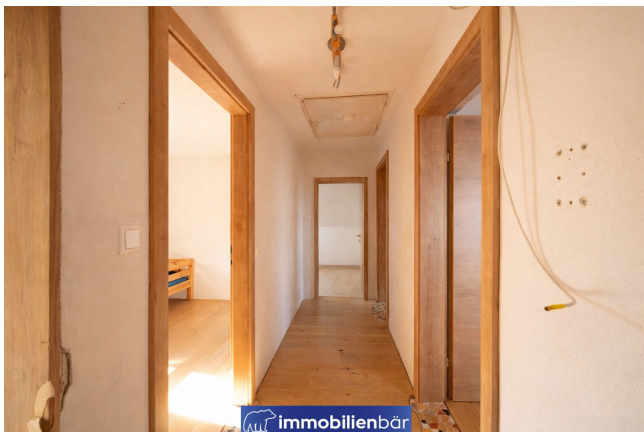








 immobilienbär



 immobilienbär

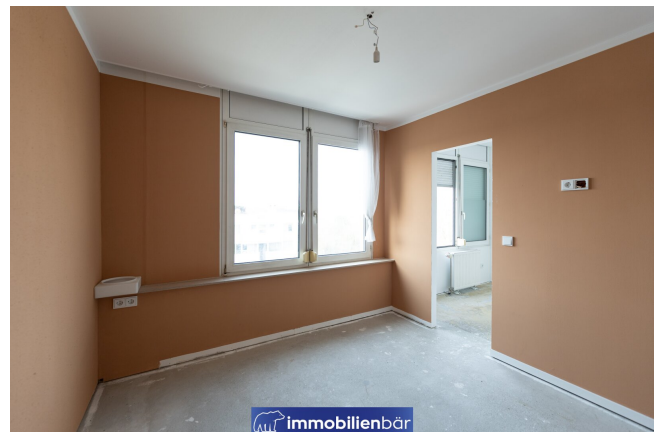
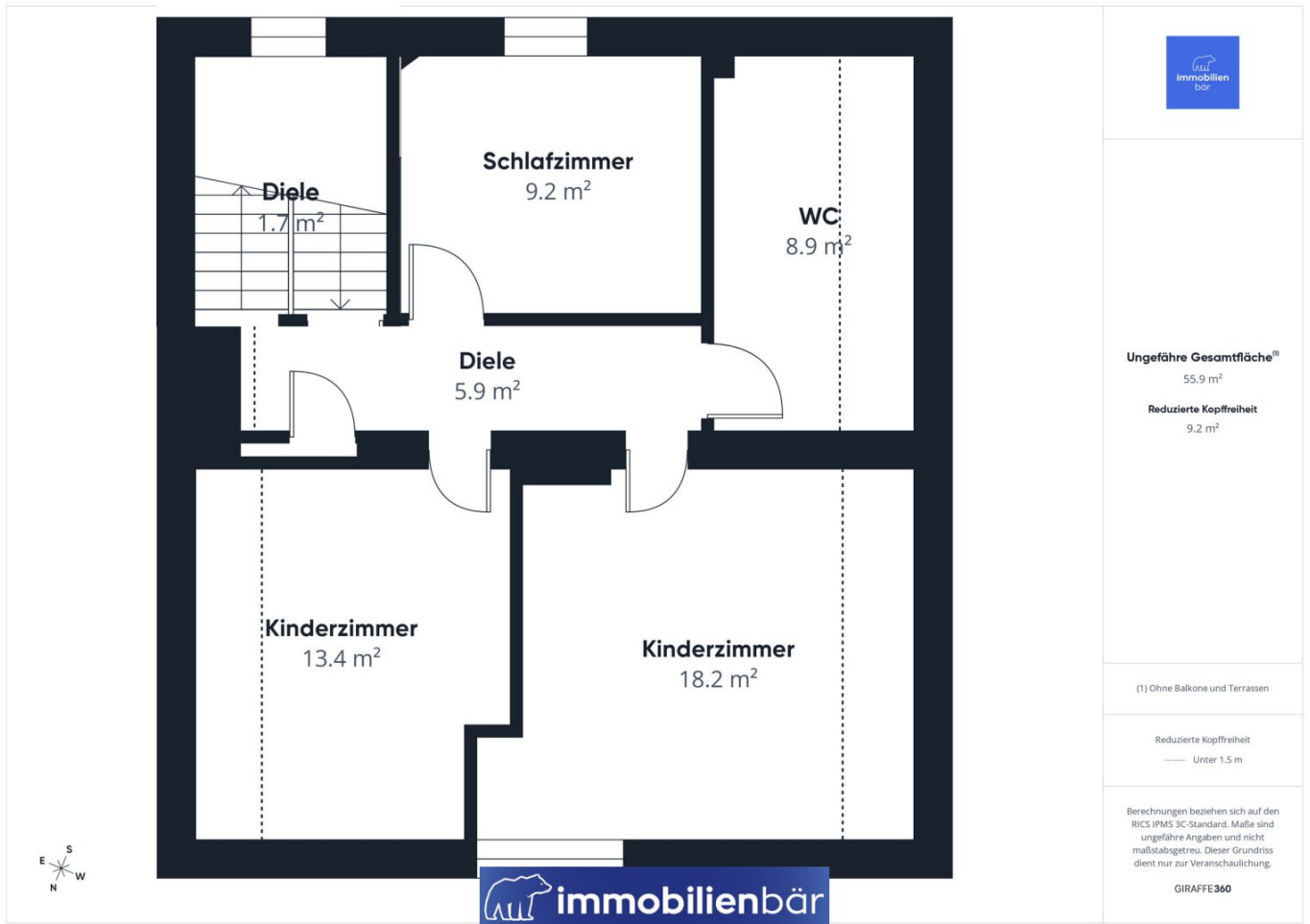


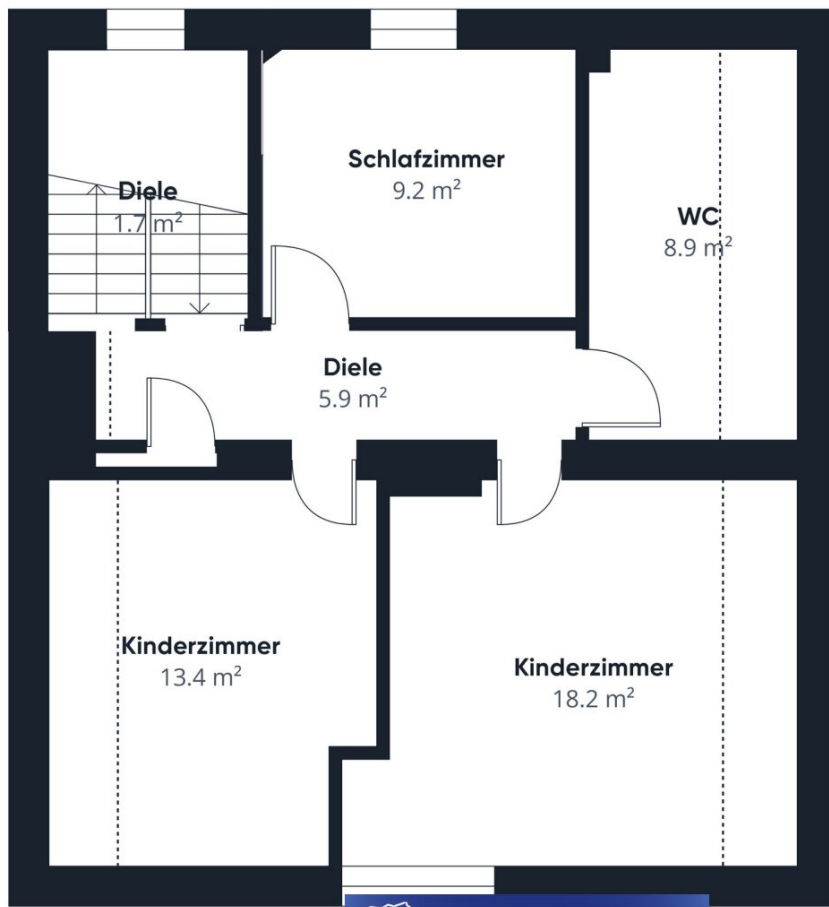
 immobilienbär

KI-bearbeitet









immobilienbär



Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾

55.9 m²

Reduzierte Kopffreiheit

9.2 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit

..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



12 m²

2.6 m²

Diele

1.7 m²

Badezimmer

5 m²

Schlafzimmer

14 m²

Diele

5.2 m²

Diele

3.6 m²

Küche

13.4 m²

Wohnzimmer

16.9 m²

Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
74.4 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind
ungefähre Angaben und nicht
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360





Objektbeschreibung

Substanz trifft Gartenliebe

Dieses Einfamilienhaus in Schlüßberg bietet eine solide bauliche Grundlage, durchgeführte Modernisierungen und einen besonders charmanten Außenbereich. Auf rund 560m² Bauland entsteht hier ein stimmiges Gesamtpaket für Familien, Paare oder Menschen mit Freude am Garten. Solide Basis mit bereits erfolgten Sanierungen.

Massiv gebaut. Nachhaltig modernisiert.

Das 1959 von der Firma Duswald in Massivbauweise errichtete Haus wurde 2015 in einigen Bereichen modernisiert.

Dabei wurden unter anderem:

- das Bad sowie die Toilette im OG samt Leitungen erneuert
- der Elektrozählerkasten modernisiert
- die Dämmung im Dachgeschoss verbessert
- die Böden im Obergeschoss (ausgenommen Wohnzimmer) erneuert
- die Türen im Obergeschoss getauscht

Die Wohnfläche von ca. 118 m² verteilt sich auf 5,5 Zimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen ca. 26,8 m² großen Keller. Beheizt wird das Haus mittels Gasheizung. Die Substanz entspricht dem Baujahr und bietet Potenzial für individuelle Weiterentwicklung.

Garten mit Mehrwert – und zusätzlicher Perspektive

Der Garten mit seinen zahlreichen Obstbäumen und dem angelegten Gemüsegarten verleiht der Liegenschaft eine besonders angenehme Atmosphäre. Die Terrasse schafft zusätzlichen Freiraum für entspannte Stunden im Grünen.

Optional besteht die Möglichkeit, eine direkt angrenzende Bauparzelle zusätzlich zu erwerben. Dadurch könnte die Gesamtfläche auf ca. 1.090 m² (hierbei wurde bereits eine Straßenabtretung von 100 m² berücksichtigt) erweitert werden.

Die Bauparzelle ist nicht im angegebenen Kaufpreis enthalten und wird separat angeboten. Diese Konstellation bietet interessante Optionen:

- Erweiterung des Gartens
- zusätzliche Privatsphäre
- spätere Bebauung für Familienangehörige
- eigenständige Wertanlage

Daten:

Widmung: Wohngebiet

Grundstücksfläche Haus: 560 m²

Grundstücksfläche optionales Baugrundstück: 530 m²

Wohnfläche: 118 m²

Keller: 26,80m²

Heizung: Gas

Highlights

- Rund ca. 118 m² Wohnfläche mit 5,5 Zimmern – viel Platz für Familie, Homeoffice und Gäste
- Zahlreiche Obstbäume – ernten im eigenen Garten
- Liebevoll angelegter Gemüsegarten für alle, die Selbstversorgung schätzen
- Terrasse als sonniger Treffpunkt für gemeinsame Stunden im Freien
- Optional angrenzende Bauparzelle – Raum für Zukunftspläne Aufpreis: € 90.000,-

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Krankenhaus <2.500m

Apotheke <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap