

## **Großzügiges Einfamilienhaus mit XXL-Doppelgarage & viel Potential in Steinerkirchen an der Traun**



**Objektnummer: 6244/1110**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4652 Steinerkirchen an der Traun
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	200,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 92,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 5,12
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	126,23 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Betriebskosten exkl. Heizung und Strom

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

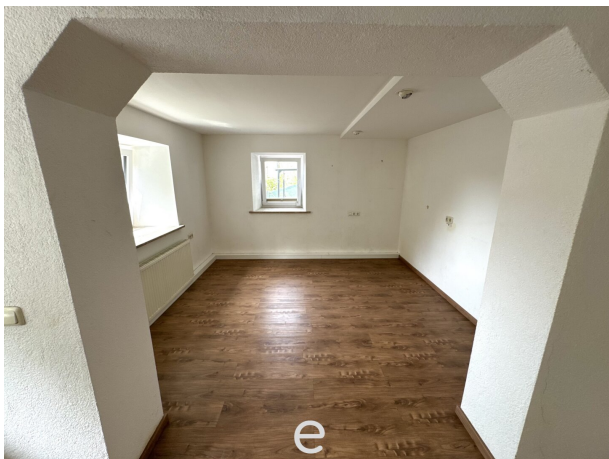


**Oliver Gassenbauer**













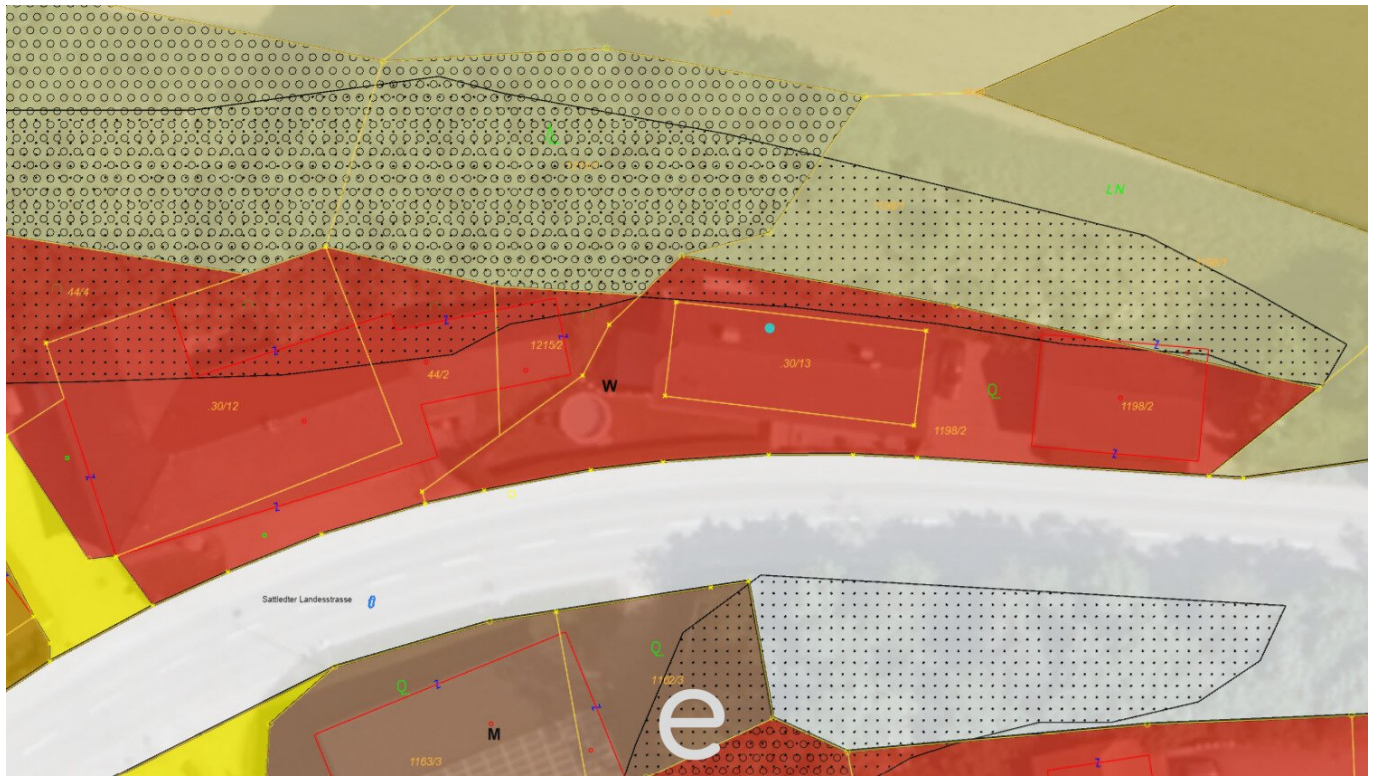














## Objektbeschreibung

### **Viel Platz zum Wohnen, Arbeiten & Leben - Wohnhaus mit besonderem Platzangebot!**

Zum Verkauf steht ein großzügiges Einfamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten auf einem rd. **693 m<sup>2</sup> großen Grundstück** in Steinerkirchen an der Traun. Die Liegenschaft überzeugt durch ihre großzügigen Flächen, den charmanten Altbestand sowie zahlreiche praktische Zusatzflächen – ideal für Familien, Hobby, Arbeiten von Zuhause oder Menschen mit erhöhtem Platzbedarf.

Das teilweise renovierungsbedürftige Haus verfügt über eine gesamte Wohnnutzfläche von rd. **184 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen**, ergänzt durch einen Keller- und Holzlagerraum mit insgesamt rd. 16 m<sup>2</sup>. Das ursprüngliche Baujahr des massiv errichteten Hauses (65 cm Mauerwerk) stammt aus dem Jahr 1844. Ein östlicher Anbau erfolgte 1981, die Dachstuhlerneuerung 1984, Ölbeheizungsanlage-Zentralheizung aus 1997. Die Doppelgarage samt Abstellraum wurde 1982 errichtet, eine Planberichtigung zur damaligen Baubewilligung wurde 2025 durchgeführt.

Das Objekt wurde bereits weitgehend geräumt und bietet somit ideale Voraussetzungen für individuelle Gestaltungsideen. Im Haus verbleiben die hochwertige Tischler-Wohnküche, sämtliche Sanitäranlagen sowie fix verbaute Möbelstücke und Holzöfen.

### **Erdgeschoss – vielseitig nutzbar & mit separatem Wohncharakter**

Das Erdgeschoss mit rd. **67 m<sup>2</sup>** empfängt Sie über einen gepflegten Vorgarten und einen praktischen Eingangsbereich mit großzügigem Stauraum für Garderobe und Alltagsorganisation.

Ein großes Schlafzimmer mit angrenzendem Zusatzraum eignet sich ideal als eigener Bereich für Jugendliche oder Gäste – beispielsweise als kombinierter Schlaf- und Wohnbereich. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Büro, Arbeitsraum oder Hobbywerkstatt genutzt werden. Zusätzlich stehen ein Gäste-WC sowie der direkte Zugang zur südwestlich ausgerichteten Terrasse mit rd. 25 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Ebenso befinden sich im Erdgeschoss ein kleiner uriger Kellerraum – ideal zur Lagerung oder als Weinlager – sowie ein Heizraum und ein Holzlagerraum inklusive Öltanks.

### **Obergeschoss – großzügiges Wohnen mit gemütlichem Ambiente**

Das Obergeschoss mit rd. **117 m<sup>2</sup>** bildet das Herzstück des Hauses. Die offene Wohnküche mit integriertem antikem Holzofen schafft eine gemütliche Atmosphäre und bietet mit rd. 30 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für Kochen und Essen. Ausgestattet wurde dieser Bereich mit strapazierfähigem Vinyl-/Korkboden.

Ein großzügiges Wohnzimmer mit zusätzlichem Holzofen sorgt für behaglichen Wohnkomfort. Ergänzt wird das Obergeschoss durch zwei weitere sehr große Schlafzimmer sowie ein geräumiges Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC, Waschmaschinenanschluss und Fenster. Zusätzliche Durchgangsflächen bieten praktische Stauraum- bzw. Speisemöglichkeiten.

### **Besonderes Highlight – XXL-Doppelgarage & großzügige Stellflächen**

Ein absolutes Highlight der Liegenschaft ist die übergroße Doppelgarage mit rd. **70 m<sup>2</sup>** inklusive praktischem Abstellraum. Die Garage verfügt über einen eigenen Stromkasten, Starkstromanschluss sowie elektrische Hörmann-Sektionaltore (2013 erneuert), welche bequem auch vom Hausinneren gesteuert werden können.

Der darüberliegende Dachstuhl bietet zusätzlich außergewöhnlich viel Stauraum. Zwischen Wohnhaus und Garage befindet sich darüber hinaus eine großzügige Stellfläche mit rd. 70 m<sup>2</sup> für ca. 3–4 PKWs – ideal für Besucher, Gäste oder zusätzlichen Fahrzeugbedarf.

### **Weitere Vorteile im Überblick**

- kleiner, uneinsehbarer Garten mit grüner Hecke und rundem Pool
- Wasseranschluss bei Terrasse und Parkplatz
- 3-fach-verglaste Fenster (2012 erneuert)
- Tischlerküche und sämtliche Küchengeräte 2013 erneuert
- Holz-Innentüren mit Edelstahl-Drückern, Haustür und Terrassentür 2013 erneuert
- massive Bauweise mit 65 cm Mauerstärke
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten & großzügiges Platzangebot

### **Informationen zur baurechtlichen Situation**

Nach Rücksprache mit der Gemeinde Steinerkirchen liegt kein ursprünglicher Bauplan des

Hauptgebäudes auf. Laut Chronik ist jedoch ersichtlich, dass das Haus bereits 1844 errichtet wurde, weshalb von einem langjährigen Bestand und einem baurechtlichen Konsens ausgegangen werden kann.

Für den Anbau, den Dachstuhl ausbau sowie die Doppelgarage inklusive Abstellraum liegen genehmigte Pläne vor.

**Im Kaufpreis enthalten sind die Badezimmer-/WC-Ausstattung, die Küche sowie sämtliche fix verbauten Möbelstücke und Holzöfen.**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

Überzeugen Sie sich selbst bei einem persönlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Ihr Oliver Gassenbauer**

Tel.: 0699 / 10 639 105

E-Mail: og@eurea.at

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

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 <1.500m

Apotheke <6.500m

Klinik <9.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <7.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <6.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <5.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap