

## **Zweifamilienhaus nahe Linz mit Blick Richtung Schloss Steyregg**



**Objektnummer: 465**  
**Eine Immobilie von Marktwert**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4221 Steyregg
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	203,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	59,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 235,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,21
<b>Kaufpreis:</b>	490.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	190,00 €
<b>Heizkosten:</b>	250,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

17.640,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**MBA Gilbert Kagerer**

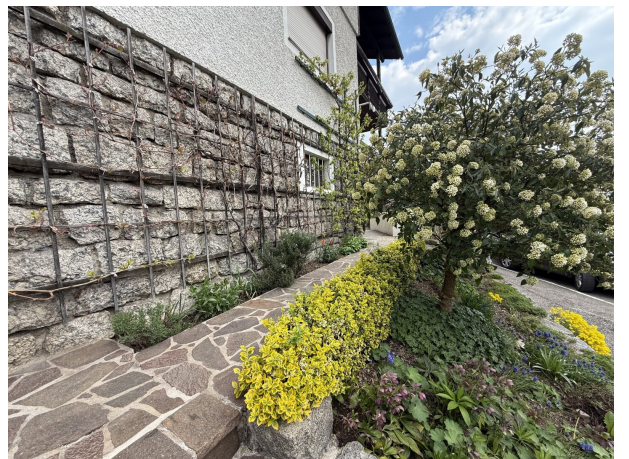
marktwert Immobilien GmbH





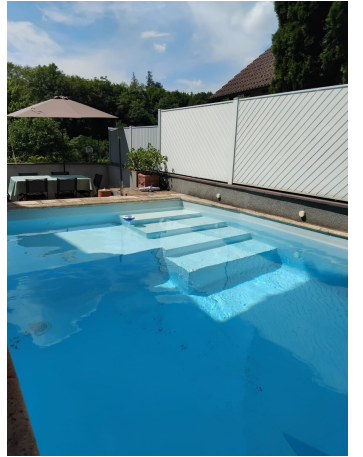












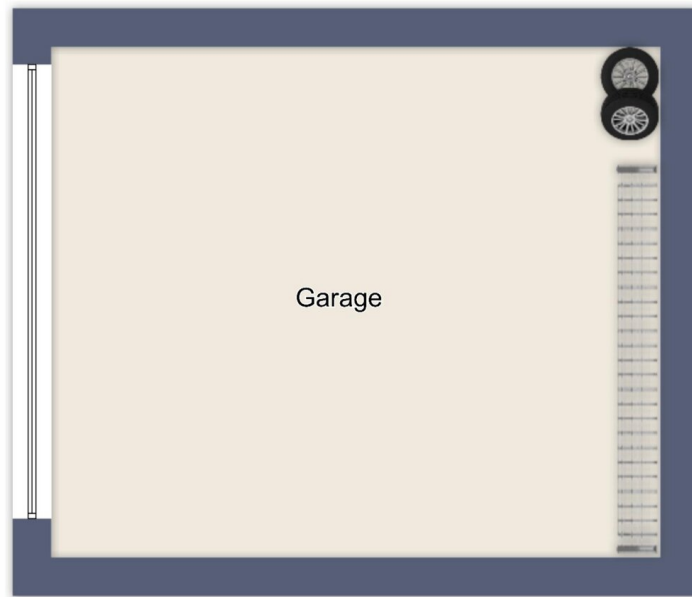




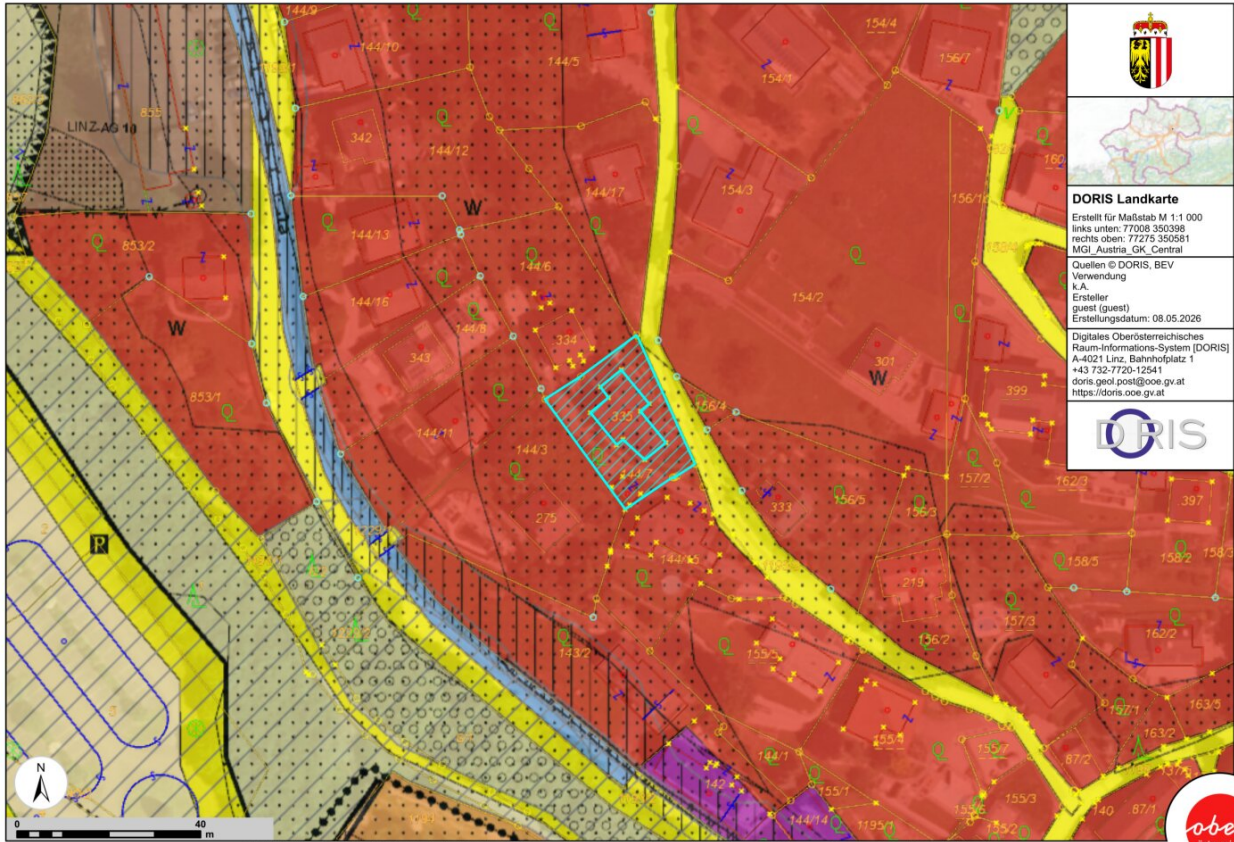
Exemplar, nicht maßstäblich







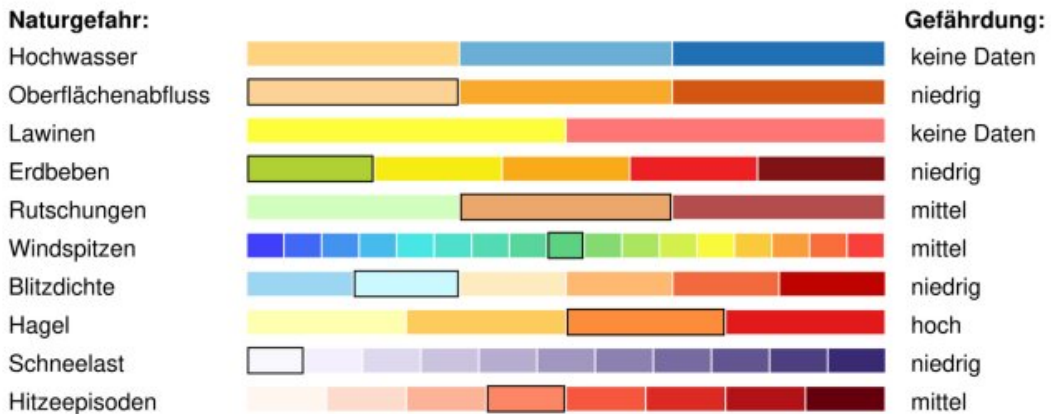




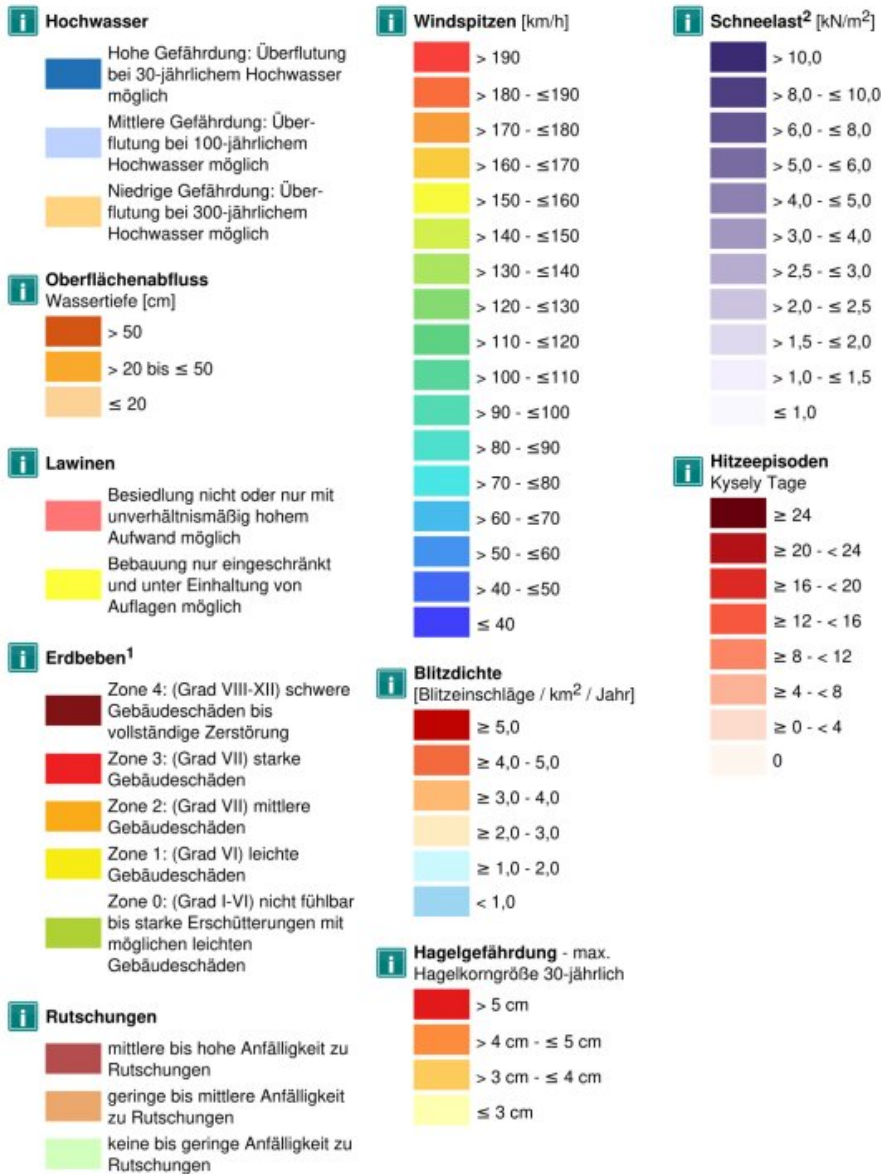
## HORA-Pass

Adresse: Daxleitnerweg 13, 4221 Steyregg  
 Seehöhe: 285 m  
 Auswerteradius: 10 m  
 Geogr. Koordinaten: 48,28801° N | 14,37205° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



## Legende und weiterführende Informationen



<sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

<sup>2</sup> ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

**i** Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

### Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

## Objektbeschreibung

Dieses in Massivbauweise errichtete Zweifamilienwohnhaus befindet sich in attraktiver Hanglage und ist bereits parifiziert. Das ursprünglich im Jahr 1955 errichtete voll unterkellerte Gebäude wurde im Jahr 1981 umfassend saniert sowie um ein zusätzliches Geschoß aufgestockt. Dadurch präsentiert sich die Liegenschaft heute als vielseitig nutzbares Wohnhaus mit zwei eigenständigen Wohneinheiten und attraktivem Ausblick.

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über eine Wohnnutzfläche von rund 94 m<sup>2</sup> und umfasst derzeit zwei Zimmer. Ein Teilbereich der Wohnung wurde bereits für eine Sanierung vorbereitet und befindet sich aktuell in unfertigem Zustand, wodurch zukünftigen Eigentümern individuelle Gestaltungsmöglichkeiten offenstehen. Vom Erdgeschoss aus gelangt man auf den Balkon sowie zu mehreren Terrassenflächen und dem vorhandenen Poolbereich, welcher das Wohnen in den Sommermonaten zusätzlich aufwertet.

Die Wohnung im Obergeschoss weist eine Wohnnutzfläche von rund 109 m<sup>2</sup> auf und verfügt über vier Zimmer. Diese Einheit wurde bis zuletzt bewohnt und befindet sich in einem ausgezeichneten und gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Balkon mit beeindruckendem Ausblick auf das Schloss Steyregg, die darunterliegende Stadtlandschaft sowie umliegende Grünflächen. Die erhöhte Lage vermittelt ein angenehmes Wohngefühl mit hoher Lebensqualität und besonderem Panorama.

Im Außenbereich stehen eine in den Hang integrierte Doppelgarage sowie eine zusätzliche Einzelgarage im Zufahrtsbereich zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch einen kleinen Gartenbereich im östlichen und nördlichen Grundstücksteil, welcher zusätzliche Freiflächen für Erholung und Freizeitgestaltung bietet.

Durch die bestehende Parifizierung eignet sich die Liegenschaft sowohl für Eigennutzer mit Mehrgenerationenkonzept als auch für Anleger oder zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung. Aufgrund der zwei getrennten Wohneinheiten sowie der attraktiven Lage bietet sich das Objekt darüber hinaus auch ideal für Freiberufler an, etwa zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.