

**Haus - Rohdiamant | viel Fläche – großes Potenzial –  
starke Perspektive | ideal für Heimwerker**



NACHHER - KI-bearbeitetes Symbolbild

**Objektnummer: 487**

**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.

Dieses Einfamilienhaus eignet sich besonders für Heim- und Handwerker, die eine Liegenschaft mit viel Gestaltungsspielraum und großem Entwicklungspotenzial suchen. Das im Jahr 1972 errichtete Haus verfügt über ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche, eine funktionale Raumaufteilung sowie umfangreiche Nutzflächen im Untergeschoss. Das großzügige Grundstück mit 1.313 m<sup>2</sup> – davon 1.259 m<sup>2</sup> Bauland-Wohngebiet – bietet zusätzlich interessante Möglichkeiten für Erweiterungen und individuelle Nutzungskonzepte. Ergänzt wird das Gesamtbild durch den südseitigen Ausblick, den ruhigen Gartenbereich sowie den naturnahen Charakter der Liegenschaft.

Im Exposé finden Sie ergänzend **Vorher-/Nachher-Darstellungen**, welche mögliche Modernisierungs- und Gestaltungsideen veranschaulichen sollen. Bei den dargestellten Nachher-Bildern handelt es sich um **KI-bearbeitete Symbolbilder**, die ausschließlich als Visualisierung dienen und beispielhaft zeigen, wie das Haus nach einer Sanierung bzw. Modernisierung aussehen könnte. Die Darstellungen stellen keine zugesicherten Eigenschaften oder konkrete Ausführungsvarianten dar.

Auf Wunsch kann Interessenten zudem eine erste grobe Richtwerteinschätzung möglicher Sanierungs- bzw. Modernisierungskosten zur Verfügung gestellt werden.

## 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:** Ein unheimlich interessantes Objekt für Heim- und Handwerker mit solider Basis, großzügigem Grundstück und vielseitigem Entwicklungspotenzial. Die Kombination aus funktionaler Raumaufteilung, umfangreichen Nutzflächen und naturnaher Lage bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Modernisierung.

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