

## **Großzügiges Mehrfamilienhaus mit weitläufigem Grundstück in Vichtenstein**



1\_Aussen

**Objektnummer: 3040/2124**

**Eine Immobilie von FIT-am Immobilien GmbH REMAX Fit**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4091 Vichtenstein
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	260,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 145,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	45,45 €
<b>USt.:</b>	4,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

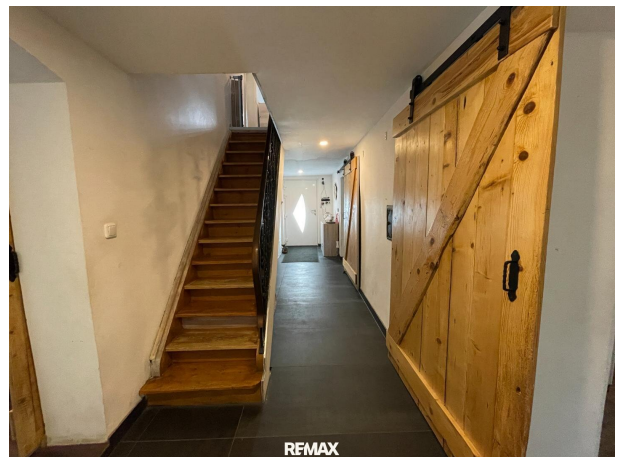
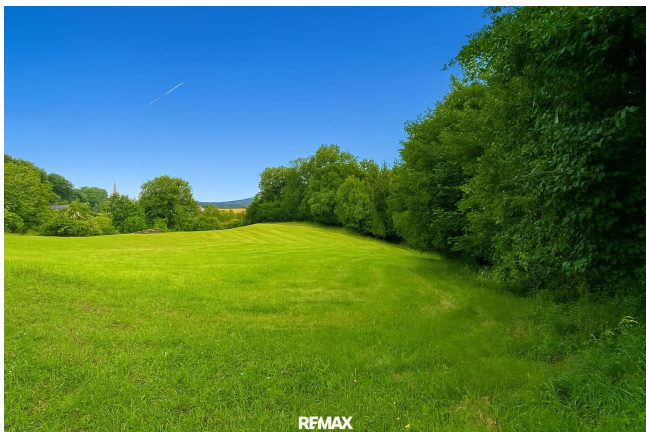
## Ihr Ansprechpartner

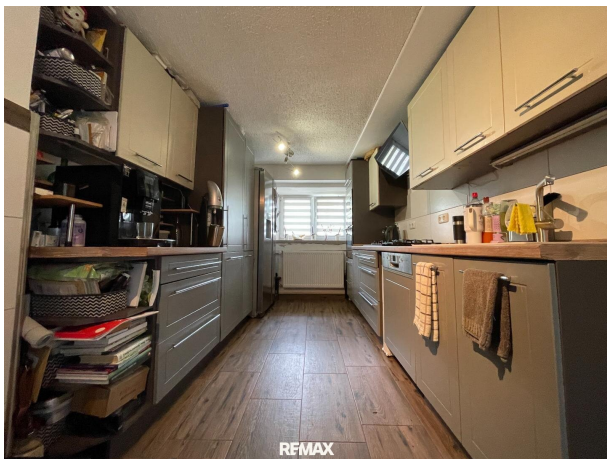


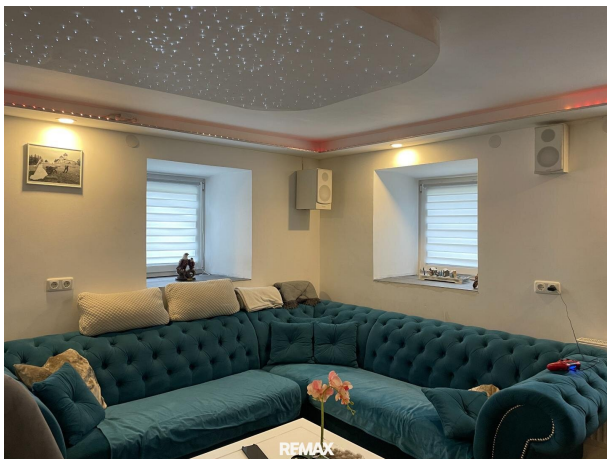
**Mag. Doris Jobst**

FIT-am Immobilien GmbH REMAX Fit  
Linzer Tor 3  
4780 Schärding



















## Objektbeschreibung

Großzügiges Mehrfamilienhaus mit weitläufigem Grundstück in Vichtenstein

In Vichtenstein präsentiert sich dieses großzügige Mehrfamilienhaus als vielseitige Immobilie mit hohem Wohnpotenzial. Auf einer Wohnfläche von zirka 260 m<sup>2</sup> und einem weitläufigen Grundstück von etwa 11.829 m<sup>2</sup> bietet das Anwesen sowohl ausreichend Platz für Wohnen als auch für naturnahes Leben. Das Grundstück umfasst Wald- und Wiesenflächen und verfügt über die Widmungen Grünland sowie gemischtes Baugebiet, was vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Widmung Grundstücke: Wiese ca. 7.099 m<sup>2</sup>, Wald ca. 2.044 m<sup>2</sup>, gemischtes Baugebiet ca. 2.686 m<sup>2</sup>

Das Wohnhaus umfasst aktuell zwei Wohneinheiten. Die Hauptwohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung: Eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Esszimmer, ein Schlafzimmer, ein Vorraum, ein Badezimmer sowie ein Hauswirtschaftsraum und der Heizraum bilden eine funktionale Einheit im Erdgeschoß. Im Obergeschoß stehen ein Vorraum, ein Büro, ein weiteres Badezimmer sowie drei zusätzliche Zimmer zur Verfügung – diese Räume eignen sich hervorragend, um daraus eine dritte, abgeschlossene Wohneinheit zu schaffen. Eine eigene Haustüre sowie Küchenanschlüsse sind bereits vorhanden, wodurch eine getrennte Nutzung unkompliziert realisierbar ist.

Die Einliegerwohnung im Obergeschoss ist separat zugänglich und umfasst einen offenen Koch-, Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Somit bietet das Gebäude bereits mehrere eigenständige Wohnbereiche und kann flexibel an individuelle Bedürfnisse angepasst werden.

Zwischen 2019 und 2025 wurde das Gebäude umfassend saniert. Dabei wurden unter anderem Wasserleitungen, Heizungsleitungen, Abwasserleitungen bis zum Kanal, der Estrich, der Dachstuhl samt Dach, Fenster und die Hauseingangstüren erneuert. Die Wände wurden neu verputzt. Diese Modernisierungen sorgen für einen zeitgemäßen und zuverlässigen technischen Standard. Beheizt wird das gesamte Haus über eine zentrale Gasheizung, die für effiziente Wärmeversorgung sorgt. Weiters sorgt ein Kachelofen für wohlige Wärme.

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Grünlage in Vichtenstein, umgeben von Wiesen, Wäldern und der naturnahen Landschaft des oberen Donautals. Das Ortszentrum mit einem kleinen Lebensmittelladen, Kindergarten, Volksschule und grundlegenden Dienstleistungen ist schnell erreichbar. Weitere Einrichtungen wie Supermärkte, Ärzte und Apotheken finden sich in Engelhartzell, Esternberg sowie Schärding. Über die B130 besteht eine gute Anbindung in Richtung Passau und Schärding, wodurch sich ein idealer Mix aus ländlicher Ruhe und alltagsnaher Erreichbarkeit ergibt.

Energieausweis in Arbeit!!!

Bitte beachten Sie, dass wir aus Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigem Namen und Anschrift bearbeiten können. Gerne senden wir Ihnen ein kostenloses Detailangebot zu. Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr.

**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://remax-fit-am-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-fit-am-immobilien.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <7.000m

Apotheke <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <4.000m

### **Nahversorgung**

Bäckerei <3.500m

Supermarkt <4.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <5.000m

Polizei <7.000m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap