Direkt an der Steyr: Großzügiges Familienhaus mit Außenküche



Objektnummer: 7446/555

Eine Immobilie von PRIMO

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4594 Grünburg
Baujahr:	1945
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	180,00 m²
Lagerfläche:	15,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Kaufpreis:	298.000,00 €

Infos zu Preis:

Laufende Kosten werden gerne nach einer Anfrage zur Verfügung gestellt.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marcel Pramhas

PRIMO Immobilien





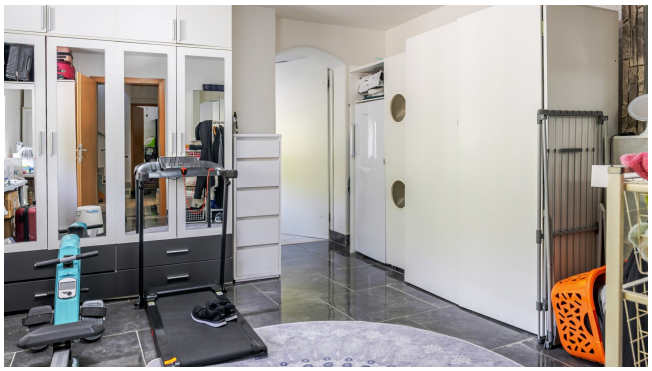


























Marcel Pramhas

Staatl. geprüfter Immobilienmakler und Bauträger

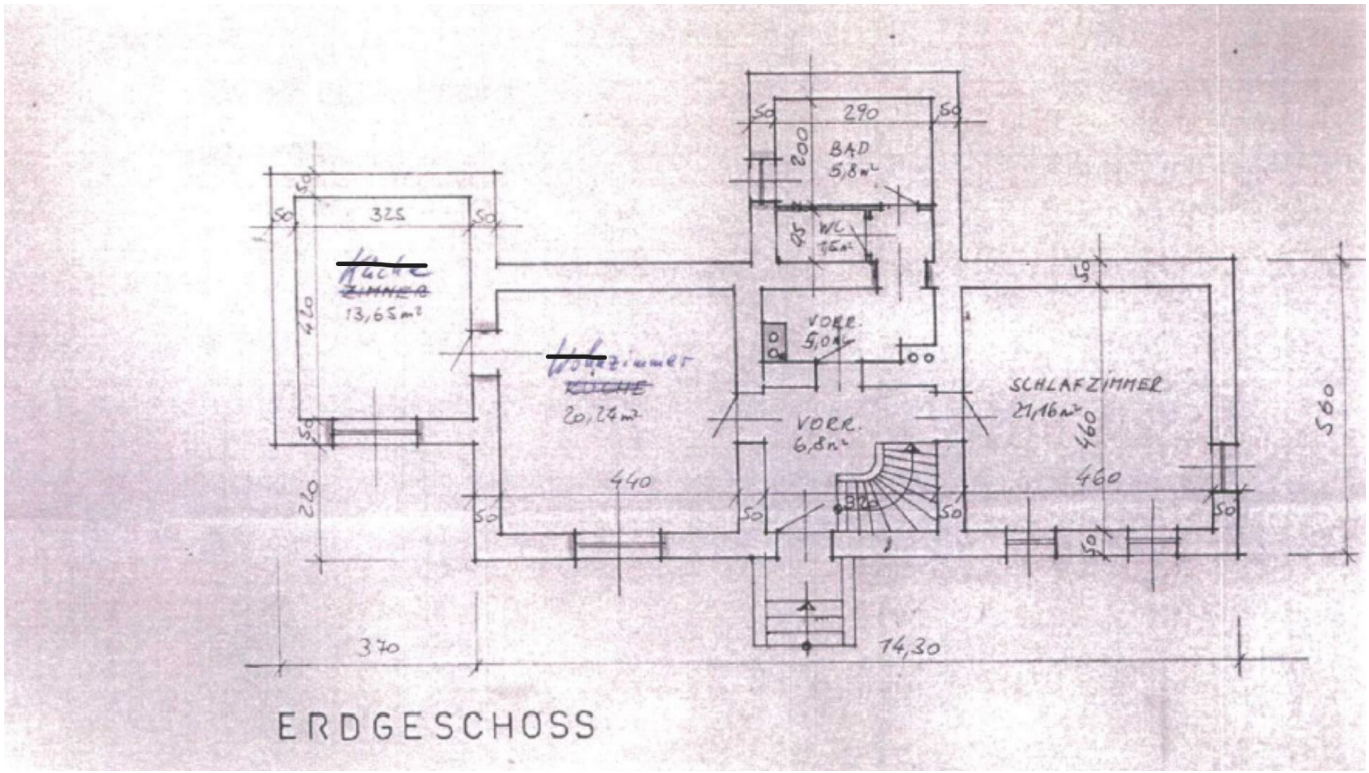
Primo

5/5

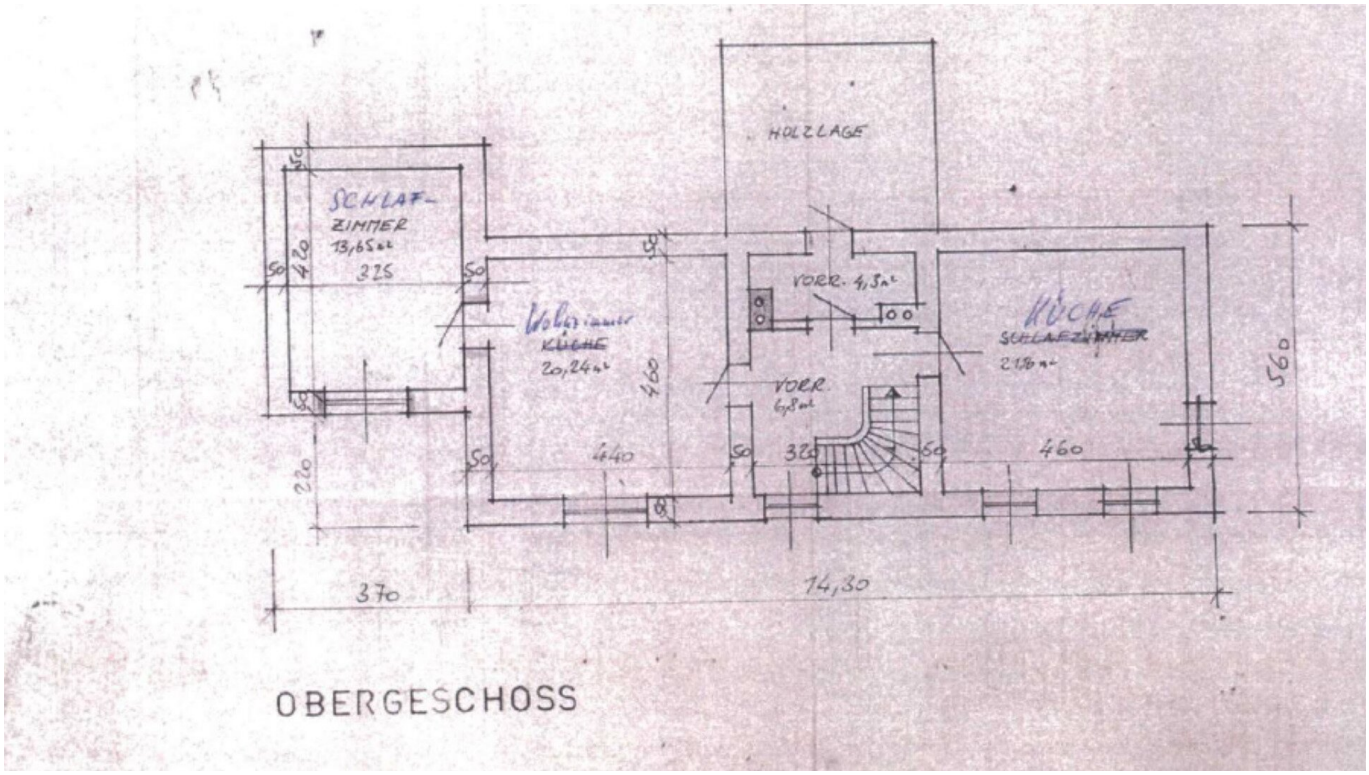
Kennen Sie jemanden, der verkaufen möchte?

Empfehlen Sie uns weiter und verdienen Sie bis zu 3.000 €.

Genaue Informationen auf Anfrage



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

Das Haus wurde als massiver Ziegelbau errichtet und über die Jahre konsequent weiterentwickelt.

Der Einstieg ins Haus beginnt über einen verglasten Windfang. Ein überdachter, geschlossener Vorbereich der Witterung draußen lässt und gleichzeitig Zugang zum Haus, zum Keller und zur hinteren Terrasse bietet. Von dort gelangt man ins eigentliche Erdgeschoss.

Im Stiegenhaus angekommen öffnet sich das Haus nach beiden Seiten. Links liegt ein großzügiger Mehrzweckraum mit Waschbecken — derzeit als Fitnessraum und Abstellbereich genutzt, grundsätzlich aber vielseitig verwendbar, etwa als Hobbyraum, Hauswirtschaftsraum oder Werkstatt. Angrenzend befindet sich ein weiteres Zimmer, das aktuell als Schlafzimmer eingerichtet ist. Rechts vom Stiegenhaus liegt ein helles Zimmer das als Büro, Gästezimmer oder Rückzugsraum funktioniert.Das Badezimmer ist mit Dusche, Toilette, Pissoir und Waschgelegenheit ausgestattet und über den angrenzenden Technikraum erreichbar — hier sitzt auch die Pelletheizung und der Boiler, zentral und gut zugänglich.

Eine Etage höher befindet sich der große Flur. Dieser verbindet alle Bereiche — eine separate Toilette, ein direkter Ausgang in den hinteren Gartenbereich, und die Hauptwohnebene des Hauses.

Die Küche mit Essbereich hat eine Terrassentür die direkt auf die gemauerte Außenküchenterrasse führt — und genau dort passiert im Sommer das eigentliche Leben. Eine vollwertige Outdoorküche aus Beton und Naturstein, ein echter Schamott-Pizzaofen mit Kamin, ein Grillbereich. Das große Wohnzimmer liegt ebenfalls auf dieser Ebene, angrenzend ein Schlafzimmer das sich je nach Bedarf auch als Spielzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen lässt.

Unterm Dach befinden sich zwei weitere Zimmer mit Dachschrägen und hellen Dachflächenfenstern — ruhig, zurückgezogen und schön hell. Diese haben Sanierungsbedarf im Bereich der Dachflächenfenster. Das Dachgeschoss befindet sich laut Eigentümer derzeit im Genehmigungsverfahren beim Bauamt, der Ausbau ist beantragt und wird vermutlich zeitnah rechtskräftig.

Vorne ein gepflegter Gartenbereich mit einem befestigtem Sitzbereich, altem Brunnen und Stellplätzen. Hinten entfaltet das Grundstück seinen eigentlichen Charakter: gepflasterte Terrasse, terrassierte Natursteinmauern, blühende Obstbäume - Äpfel, Birnen, Zwetschken, Maulbeeren, Mandeln - ein südseitiges Hochbeet und ein abgeschlossener Hühnerstall.

Laufende Sanierungen:

2015

- Fenster getauscht inkl. Rollläden
- Elektrik erneuert / Verteilerkasten neu
- Umgerüstet auf Pelletsheizung

2022

- Außenfassade: Eternitplatten entfernt, Dämmung punktuell ausgebessert, neue Verkleidung/Putz

2023

- Bad erneuert/umgebaut
- Garage komplett neu errichtet (Stahlbeton)

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

Unverbaubarer Flussblick — direkt ab Grundstück Die Steyr grenzt unmittelbar ans Grundstück. Der Blick auf den Fluss ist nicht "mit etwas Glück sichtbar" — er ist täglich, vom Garten wie von der Terrasse.

Außenküche mit Schamott-Pizzaofen Nicht jedes Haus hat eine vollwertige Außenküche mit echtem Pizzaofen und Grill. Das ist kein Zubehör — das ist ein Lebensstil, der hier bereits eingebaut ist.

Sackgassenlage mit Wanderweg vor der Tür Kein Durchzugsverkehr, kein Lärm, aber trotzdem zwei Minuten ins Zentrum.

Frisch errichtete Garage Die Garage wurde komplett neu gebaut — Stahlbeton, großzügige Deckenhöhe und mit einem Lager. Kein Vergleich mit dem was Bestandsgaragen in dieser Preisklasse sonst bieten.

Drei vollwertige Ebenen — echte Flexibilität Acht Zimmer über drei Stockwerke lassen sich je nach Lebenssituation komplett neu belegen. Großfamilie, Homeoffice, Mehrgenerationenwohnen — das Haus passt sich an, nicht umgekehrt.

ZUSATZINFORMATIONEN

Die Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und sind ohne Gewähr.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.