NEST mit AUSSICHT | Großzügiges Hanggrundstück mit Bestand | Irrsdorf

Haus mit Aussicht

Objektnummer: 6798/429

Eine Immobilie von Schnitzhofer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5204 Straßwalchen
Baujahr:	1990
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	72,63 m²
Nutzfläche:	144,15 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	D 140,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,75
Kaufpreis:	310.000,00 €

Infos zu Preis:

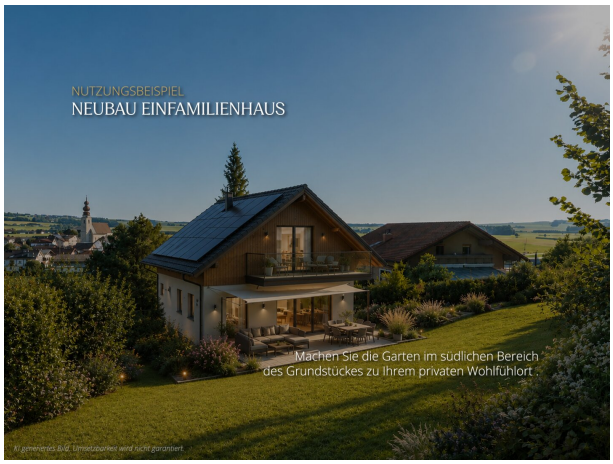
Da das Haus unbewohnt ist, liegen keine Informationen zu Kosten vor.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. David Schnitzhofer

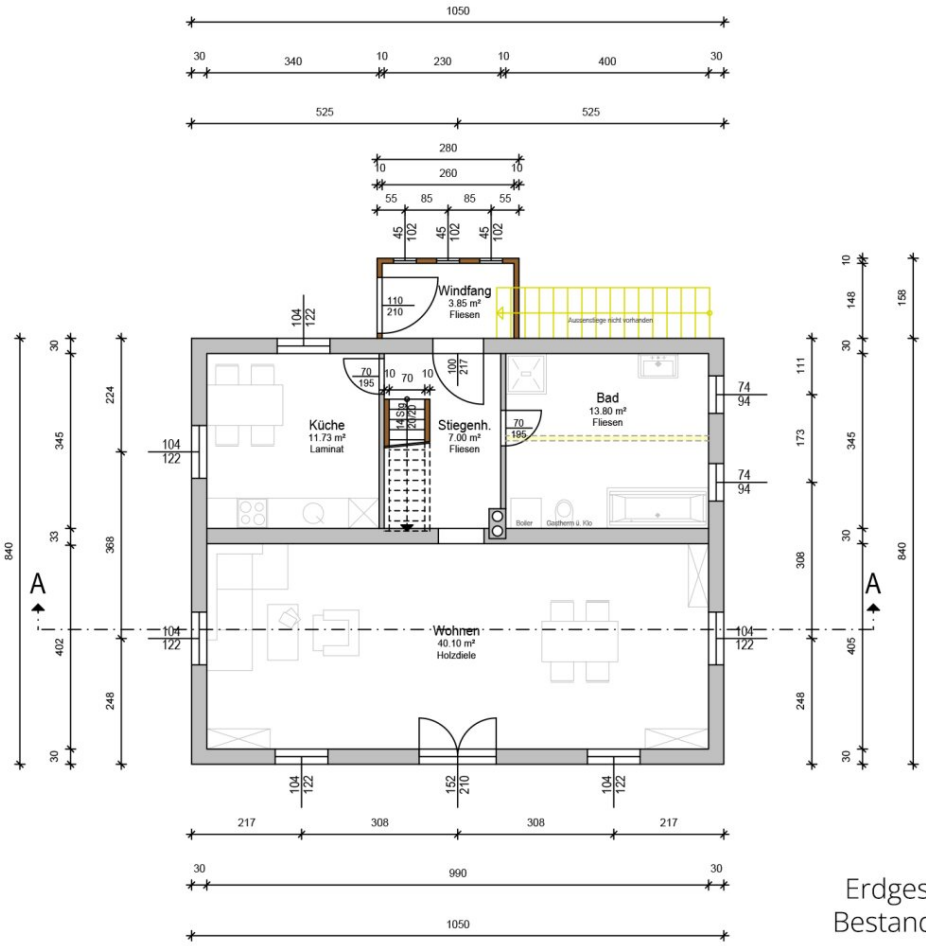

NUTZUNGSBEISPIEL
NEUBAU EINFAMILIENHAUS
Machen Sie die Garten im südlichen Bereich
des Grundstückes zu Ihrem privaten Wohlfühlort.
KI generiertes Bild. Umsetzbarkeit wird nicht garantiert.

NUTZUNGSBEISPIEL
SANIERUNG DES BESTANDES
20
Die Situierung der bestehenden Bauten am Grundstück ist ideal
Mit etwas Arbeit und Geschick wird ein wahres Schmuckstück daraus
KI generiertes Bild- Umsetzbarkeit wird nicht garantiert

NUTZUNGSBEISPIEL
NEUBAU EINFAMILIENHAUS
Mit einer modernen Garage im Hang
Wohnräume in den rückwärtigen Bereich des Grundstückes
KI generiertes Bild. Umsetzbarkeit wird nicht garantiert

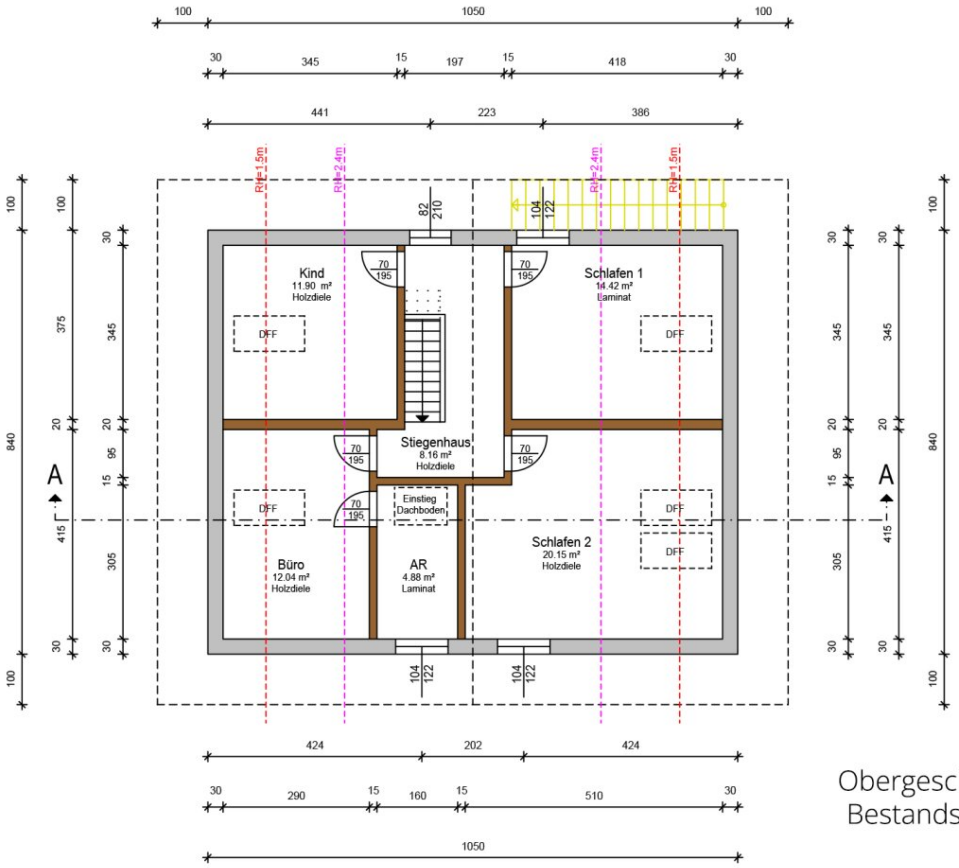
NUTZUNGSBEISPIEL
SANIERUNG DES BESTANDES
Sanieren Sie den Bestand und nutzen Sie den Garten
im Süden gepaart mit der weitläufigen Aussicht für Ihre Wohlfühlzuhause.
KI generiertes Bild. Umsetzbarkeit wird nicht garantiert.

VOLKSSCHULE
Straßwalchen



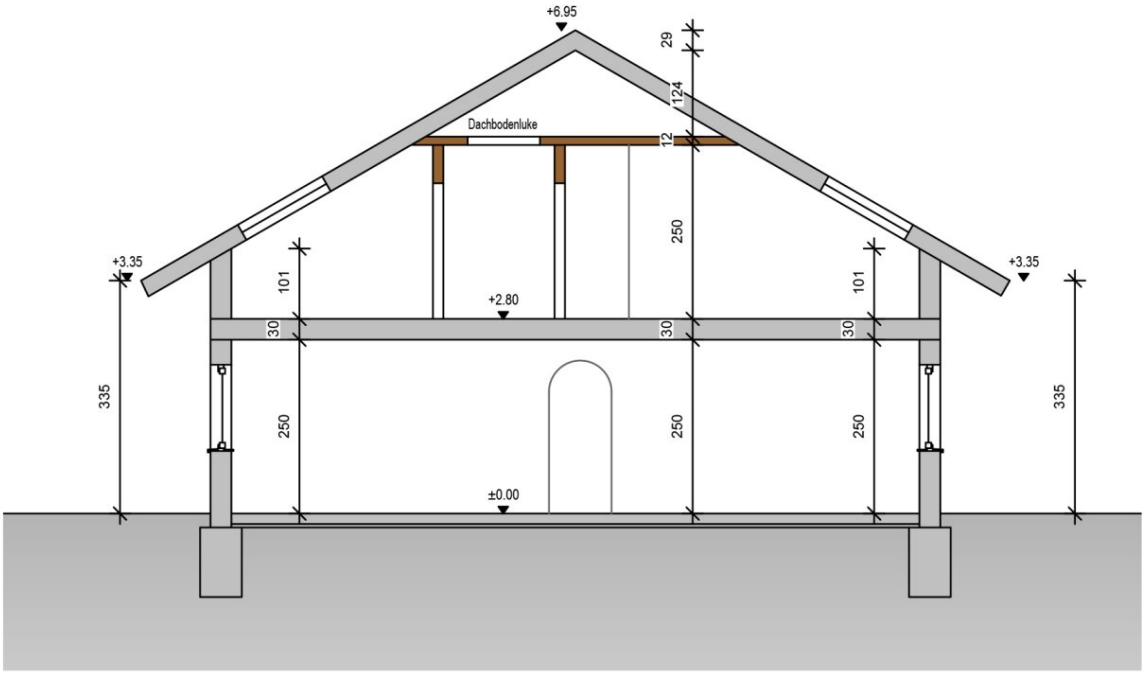
Erdgeschoss Bestandsplan

Maße könne vom Bestand abweichen. Irrtum und Fehler vorbehalten. ***Der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnräumen ist nicht baubewilligt!***
Hierbei handelt es sich um Pläne des Bestandes, welche Abweichungen von den Einreichplänen enthalten können. .



Obergeschoss Bestandsplan

Maße könne vom Bestand abweichen. Irrtum und Fehler vorbehalten. ***Der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnräumen ist nicht baubewilligt!***
Hierbei handelt es sich um Pläne des Bestandes, welche Abweichungen von den Einreichplänen enthalten können. .



Schnitt
Bestandsplan

Maße könne vom Bestand abweichen. Irrtum und Fehler vorbehalten. ***Der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnräumen ist nicht baubewilligt!***
Hierbei handelt es sich um Pläne des Bestandes, welche Abweichungen von den Einreichplänen enthalten können. .

Objektbeschreibung

Hanggrundstück mit Aussicht und vielseitigem Entwicklungspotenzial

Auf rund 1.000 m² Grundstücksfläche bietet diese Liegenschaft am Fuße des Irrsberges viel Raum für individuelle Wohnideen. Das Grundstück setzt sich aus rund 622 m² Bauland und etwa 378 m² Grünland im hinteren Bereich zusammen und überzeugt durch seine Hanglage, dem grünen Charakter und dem schönen Blick in Richtung Irrsdorf.

Derzeit befindet sich auf dem Grundstück ein gemauertes Bestandshaus aus den 1990er-Jahren sowie eine gemauerte Doppelgarage. Das bestehende Wohnhaus befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand und bietet damit eine spannende Basis für Käufer, die ein Zuhause nach ihren eigenen Vorstellungen modernisieren und weiterentwickeln möchten. Auch eine zukünftige Neubebauung eröffnet – vorbehaltlich der jeweiligen baurechtlichen Rahmenbedingungen und behördlichen Genehmigungen – interessante Möglichkeiten. Bei einer Neubebauung ist laut Auskunft der Gemeinde ein neuer Bebauungsplan aufzustellen; derzeit wird von einer voraussichtlichen GRZ von rund 0,20 bis 0,25 ausgegangen.

Besonders reizvoll ist die Einbettung des Grundstücks in die natürliche Umgebung: Im rückwärtigen Bereich grenzt der bewaldete Irrsberg unmittelbar an die Liegenschaft und schafft einen geschützten grünen Rahmen. Nach vorne öffnet sich der Blick über die tieferliegenden Grünflächen in Richtung Irrsdorf. Unterhalb des Grundstücks verläuft entlang der Zufahrtsstraße die Bahnstrecke. Durch die Lage innerhalb einer kleinen Einfamilienhaussiedlung und den großzügigen Grundstücksbereich ergeben sich vielfältige Möglichkeiten für die zukünftige Gestaltung von Haus und Garten.

Das bestehende Wohnhaus wird derzeit über eine Gastherme mit Radiatoren sowie zusätzlich über einen Holzofen im Wohnbereich beheizt. Das Dachgeschoss wurde nachträglich zu Wohnräumen ausgebaut; diese Umbaumaßnahmen sind derzeit nicht baubewilligt und bei einer weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen.

Eine Liegenschaft, bei der vor allem das Zusammenspiel aus großzügigem Grundstück, Aussichtslage, Natur und individuellem Entwicklungspotenzial im Mittelpunkt steht.

Highlights der Liegenschaft

- Hanglage mit Aussicht
- Ca. 1.000 m² Grundstück
- Lage eingebetet zwischen Einfamilienhäusern

- Entwicklungspotenzial: Bestehende Bebauung kann erweitert/renoviert werden
- Möglichkeiten für eine Neubebauung vorbehaltlich der behördlichen Genehmigungen
- Grüner Grundstücksbereich am Fuße des Irrsberges
- Attraktiver Kaufpreis für Grundstück und Bestand

Unsere Idee für Ihr neues Haus

Ob Sanierung oder Neubau – die besondere Hanglage eröffnet spannende Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung.

Die Zufahrtsseite bietet sich ideal für die funktionalen Bereiche des Hauses an. Denkbar wäre beispielsweise eine ebenerdig von der Straße erreichbare Doppelgarage, die sich elegant in den Hang integriert. Von hier könnte sowohl ein direkter Zugang in das Haus als auch ein hochwertig gestalteter Aufgang in den Garten geschaffen werden. Die straßenabgewandte Südseite könnte zum eigentlichen Mittelpunkt des Wohnens werden. Großzügige Terrassenflächen, unterschiedliche Sitzbereiche und – je nach Planung – auch ein Pool lassen sich hier harmonisch in den Hang integrieren. Gleichzeitig bleibt der Blick über Irrsdorf und die umliegende Landschaft erhalten.

So wird aus der Hanglage kein Kompromiss, sondern eine der besonderen Qualitäten dieser Liegenschaft.

Details der Liegenschaft

- Gesamtfläche ca. 1.000 m2 davon ca. 622 m2 Bauland und 378 m2 Grünland
- Widmung Bauland: EW/L - Erweitertes Wohngebiet
- Bebaubarkeit: Bei Neubebauung wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Voraussichtliche Dichte GRZ 0,2-0,25 (lt. Gemeinde)

Ihr neues NEST mit AUSSICHT?

Erleben Sie die Aussicht und das Potenzial dieser Liegenschaft bei einer persönlichen Besichtigung.

Ihr Team Schnitzhofer

Rechtlicher Hinweis

Alle Daten wurden mit Sorgfalt erhoben, die angegebenen Maße sind gerundet. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ist der Auftraggeber verantwortlich. Die Pläne können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Bilder wurden teilweise mit Einsatz von KI bearbeitet. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Objekt um ein Sanierungsobjekt handelt. Das Bestandsobjekt weicht teilweise vom baubewilligten Planstand ab. Eine bestimmte Bebaubarkeit, Sanierbarkeit und Ausnutzbarkeit wurde im Vorfeld nicht geprüft und wird nicht zugesichert. Zwischenverkauf, Irrtum und Fehler vorbehalten. Es können nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens, E-Mail-Adresse und Telefonnummer verarbeitet werden!

Noch nicht das Passende gefunden?

Kein Grund zur Sorge – **Willkommen beim Schnitzhofer. Selection.**

Mit unserem diskreten Suchservice erhalten Sie Zugang zu **ausgewählten Off-Market-Immobilien** und werden über neue, passende Objekte **exklusiv vor allen anderen** informiert.

? **Legen Sie jetzt Ihren Suchwunsch an** – wir halten die Augen für Sie offen!

Suchagent anlegen - https://schnitzhofer-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m

Sonstige
Geldautomat <2.500m
Bank <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap