Großzügiges Einfamilienwohnhaus mit Garten, Garage und 9 Zimmern in der Bezirkshauptstadt Freistadt



4240 Freistadt, Bahnhofstr.43, Einfamilienhaus

Objektnummer: 495

Eine Immobilie von Marktwert

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bahnhofstraße 43
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4240 Freistadt
Baujahr:	1952
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	180,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	68,30 m²
Heizwärmebedarf:	D 118,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,24
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	124,02 €

Infos zu Preis:

Bei den Kosten sind lediglich BK angegeben. Heiz- und Stromkosten sind nicht enthalten.

Provisionsangabe:

17.964,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner







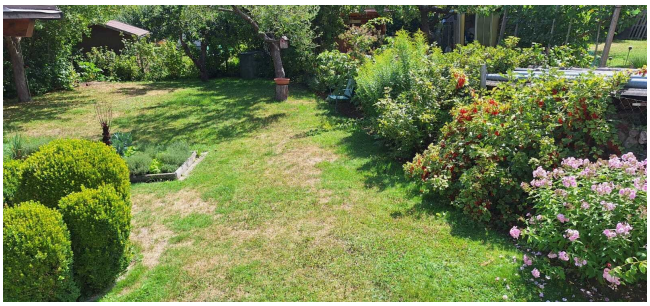




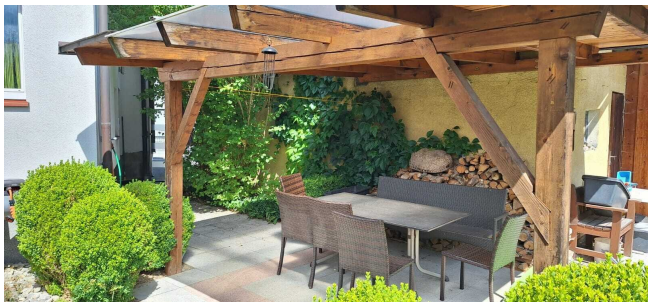



























COAST
53

































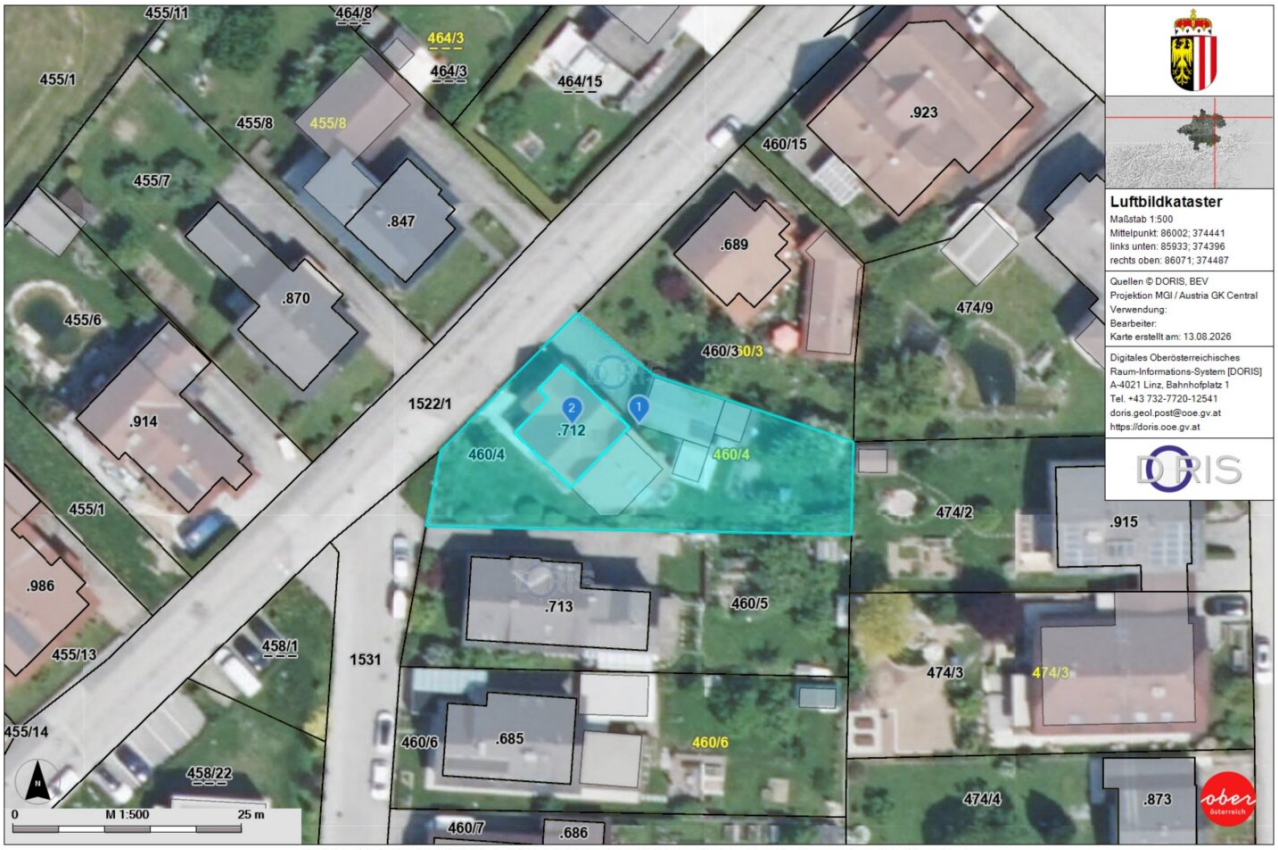




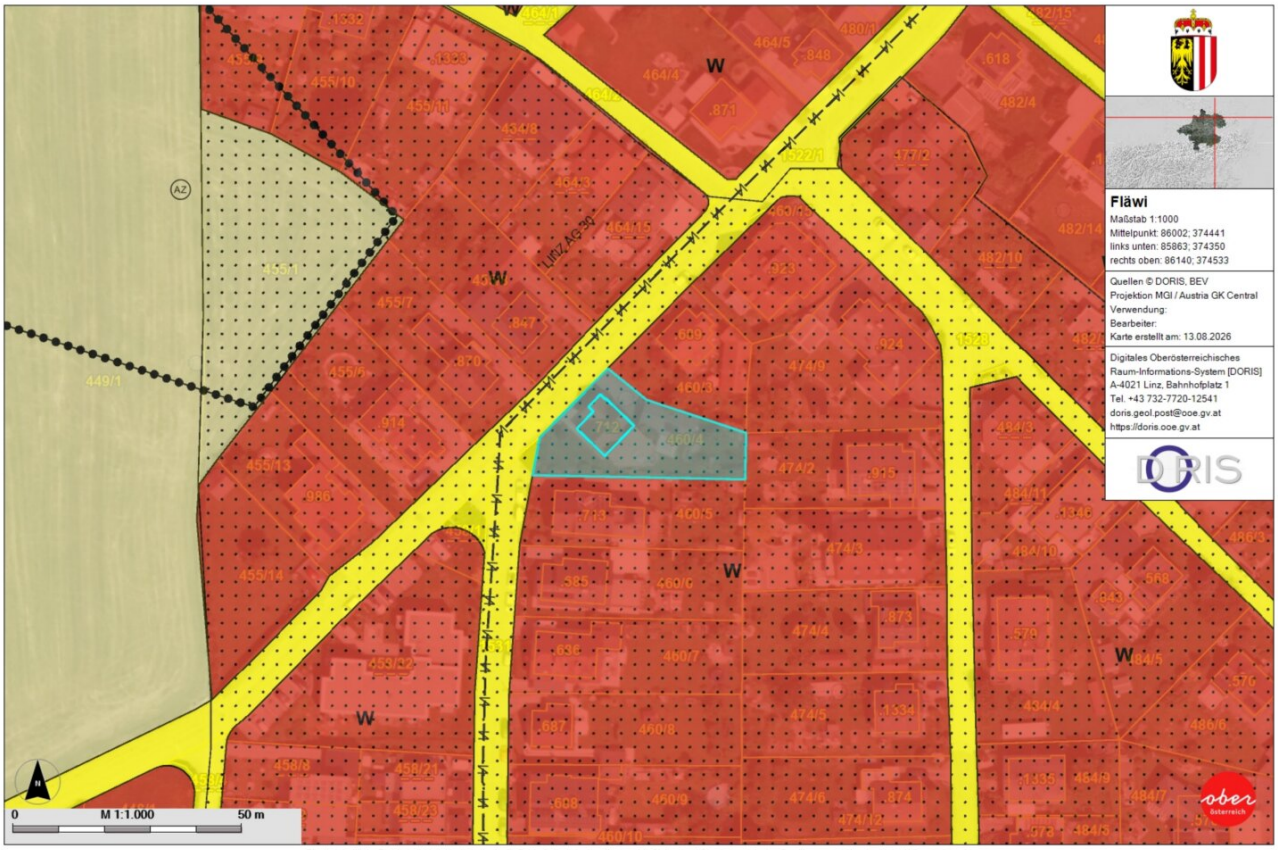




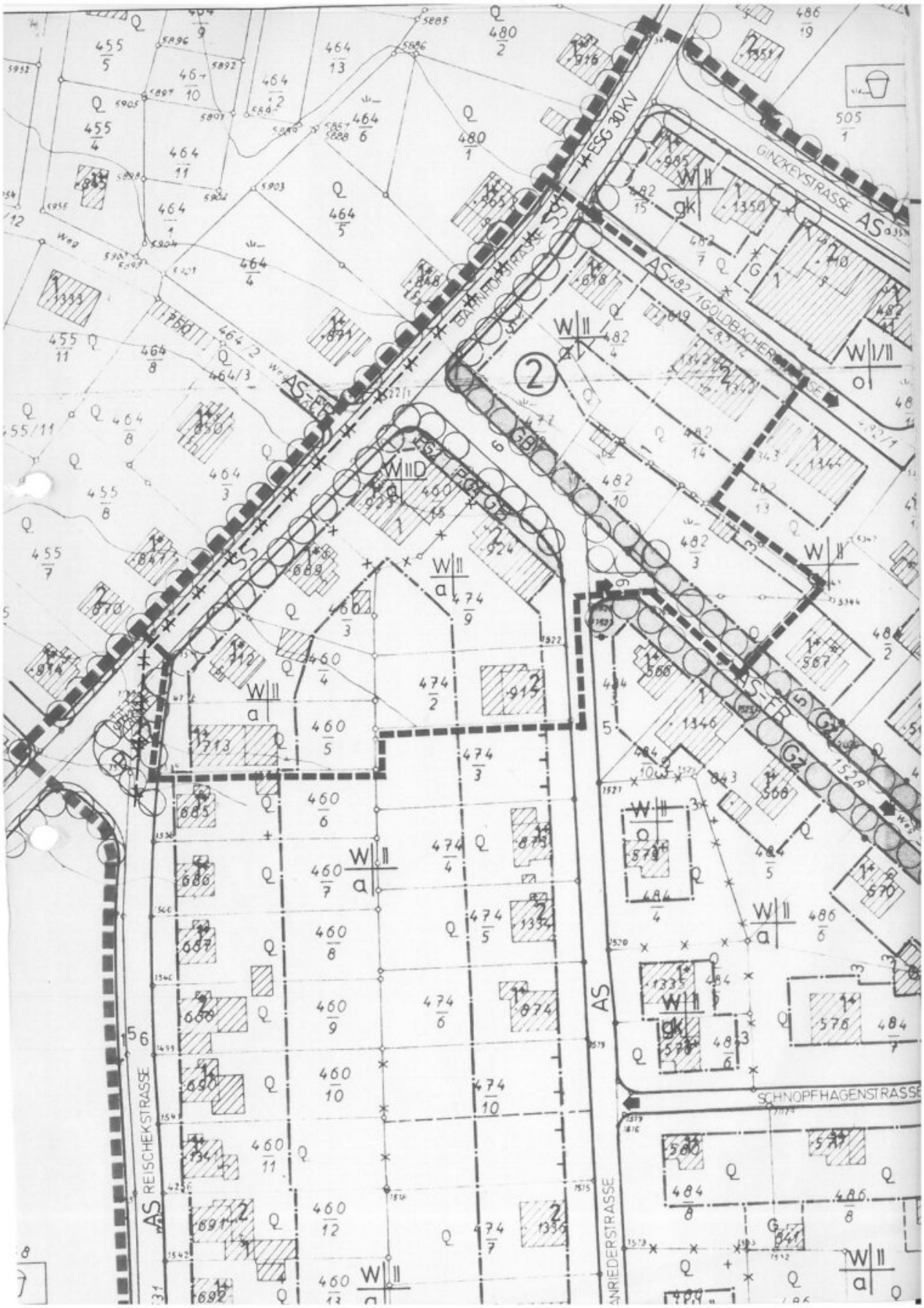




Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.



Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.


ESG 30 KV
GINZKEYSTRASSE
AS
GARTROPSTRASSE
AS 482 / 1 GOLDBACHERSTRASSE
AS-FR
GB
AS-FB
G2
SCHNOPFHAGENSTRASSE
AS REISCHEKSTRASSE
AS
ANRIEDERSTRASSE

SCHRIFTLICHE ERGÄNZUNG

MIT INKRAFTTRETEN DIESES BEBAUUNGSPLANES WIRD DER BP NR 11 "ERWEITERUNG DER JOHANNISFELD SIEDLUNG", GR 24.7.72, OOL 11.4.72 BAU R-2481/2-1973, AUSSER KRAFT GESETZT.

B1 GEBAUDEHÖHE

1.1 VOLLGESCHOSS: ALS VG GILT JEDES ZUR GÄNZE ÜBER GELÄNDE LIEGENDE GESCHOSS MIT AUSNAHME DES DACHGESCHOSSES.

1.2 TRAUFHÖHE: DIE TH DARF BEI EINGESCHOSSIGEN OBJEKTEN HÖCHSTENS 3,5 METER, BEI ZWEIGESCHOSSIGEN HÖCHSTENS 6,5 M BETRAGEN, GEMESSEN VOM GEWACHSENEN GELÄNDE.
BEI UMBAUTEN KÖNNEN DIESE MASSE DER SITUATION ANGEPASST WERDEN.

B2 BAUWEISE

ABWEICHENDE BAUWEISE: DIE SEITLICHEN GRENZABSTÄNDE INNERHALB DER BAUFLÄCHE BETRAGEN 3,5 ODER 5,5 METER. SIE KÖNNEN MIT EINGESCHOSSIGEN HAUPT= ODER NEBENGEBÄUDEN GESCHLOSSEN WERDEN.
BEI BESTEHENDEN HAUPTGEBÄUDEN IST ANALOG VORZUGEHEN, WOBEI GRÖSSERE BZW GERINGERE GRENZABSTÄNDE INNERHALB DER BAUFLÄCHE AUCH MIT CA 2,O METER HOHEN MAUERN ENTLANG DER VORDEREN BAUFLUCHTLINIE GESCHLOSSEN WERDEN KÖNNEN.

B3 NEBENGEBÄUDE

NEBENGEBÄUDE DÜRFEN NUR GEMÄSS PUNKT B2 ODER ALS GARAGEN AUF DER MIT "G" BEZEICHNETEN FLÄCHE ERRICHTET WERDEN.
GARTENHÄUSCHEN KÖNNEN IM BEREICH DER ABWEICHENDEN BAUWEISE IN ENTSPRECHNDER GESTALTUNG AUCH AUSSERHALB DER BAUFLÄCHEN ERRICHTET WERDEN.

B4 EINFRIEDUNGEN

4.1 EINFRIEDUNGEN ZU VERKEHRSFLÄCHEN SIND AN DER STRASSENFLUCHTLINIE ANZUORDNEN.
ZUR STERNWALDSTRASSE KÖNNEN IM WOHNGEBIET HÖCHSTENS 2,O METER HOHE MAUERN ERRICHTET WERDEN.

4.2 SONSTIGE EINFRIEDUNGEN SIND ALS HECKEN MIT INNENLIEGENDEM SPANNDRAHT AUSZUFÜHREN.
IM BEREICH DER GRUPPENBAUWEISE UND ANGRENZEND AN DAS GEMISCHTE BAUGEBIET KÖNNEN HÖCHSTENS 2,O M HOHE MAUERN ERRICHTET WERDEN.

B5 BAUGESTALTUNG

DÄCHER: DIE DÄCHER VON HAUPTGEBÄUDEN SIND MIT EINER NEIGUNG VON CA 30 GRAD AUSZUBILDEN. DIE DÄCHER VON GEBÄUDEN NACH PUNKT B2 SIND JEWEILS GLEICHARTIG ZU GESTALTEN.

V1 ABSTELLPLÄTZE

IM WOHNGEBIET SIND ZWEI ABSTELLPLÄTZE FÜR PKW JE WOHNEINHEIT AUF JEDEM GRUNDSTÜCK ANZUORDNEN, DIE ZUR VERKEHRSFLÄCHE NICHT EINGE= FRIEDET SEIN DÜRFEN.

V2 TRINKWASSERVERSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG

ES BESTEHT ANSCHLUSSPFLICHT AN DIE GEMEINDEEIGENEN ANLAGEN.

G1 AUSSENGESTALTUNG

1.1 DIE UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER GRUNDSTÜCKE SIND GÄRTNERISCH ZU GESTALTEN. DIE BESTEHENDEN VORGÄRTEN SIND WEITESTGEHEND ZU ERHALTEN.

1.2 ANSCHÜTTUNGEN, ABTRAGUNGEN UND STÜTZMAUERN: DIE HÖHE DARF IN HANGLAGE 1,O METER, SONST O,7 M NICHT ÜBERSTEIGEN, GEMESSEN VOM GEWACHSENEN GELÄNDE AUF DER TALSEITE.

1.3 PFLANZGEBOT: DIE DARGESTELLTEN BAUMGRUPPEN SIND ANZUPFLANZEN.

G2 GRÜNZUG, STRASSENBEGLEITGRÜN

DIE DARGESTELLTEN FLÄCHEN SIND BESONDERS REICHHALTIG MIT BÜSCHEN UND BÄUMEN ZU BEPFLANZEN.

PLANZEICHEN

BESTEHENDE BAUTEN, ANZAHL DER GESCHOSSE

A 2 ABZUTRAGENDE BAUTEN – GEPLANTE BAUTEN MIT ANZAHL DER GESCHOSSE

M W | II — GEMISCHTES BAUGEBIET | E ERDGESCHOSSIGER ZUBAU
WIDMUNG: WOHNGEBIET | ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND)

o a
gk gr — BAUWEISE: OFFENE, ABWEICHENDE, GEKUPPELTE, GRUPPEN- | MULTIF NAHVERSORGUNGSEINRICHTUNGEN

STRASSENFLUCHTLINIE

BAUFLUCHTLINIE – BFL ANBAUVERBINDLICH

GRENZLINIE – ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAULICHER NUTZUNG

GRUNDSTÜCKSGRENZE: BESTAND – PLANUNG

FIRSTRICHTUNG DES HAUPTBAUKÖRPERDACHES

G GARAGE

FAHRTRICHTUNG

AS SS — VERKEHRSFLÄCHEN: GEHSTEIG, FAHRBAHN
FW FUSSWEG, AS ANLIEGERSTRASSE, SS SAMMELSTRASSE, FR FUSSGÄNGER-RADFAHR TRASSE, HV HAUPTVERKEHRSSTRASS

4P VKFL: PKW-STELLPLÄTZE

ESG 25 KV HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG MIT SCHUTZBEREICH

42 SCHALTSTATION

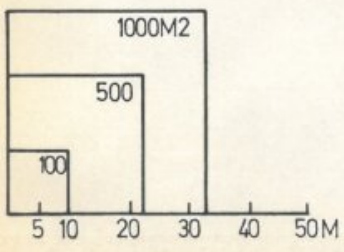
RICHTFUNKSTRECKE

ERHOLUNGSFLÄCHEN: SPIEL-, LIEGEWIESE, SPIELPLATZ

GRÜNZUG – STRASSENBEGLEITGRÜN

BÄUME

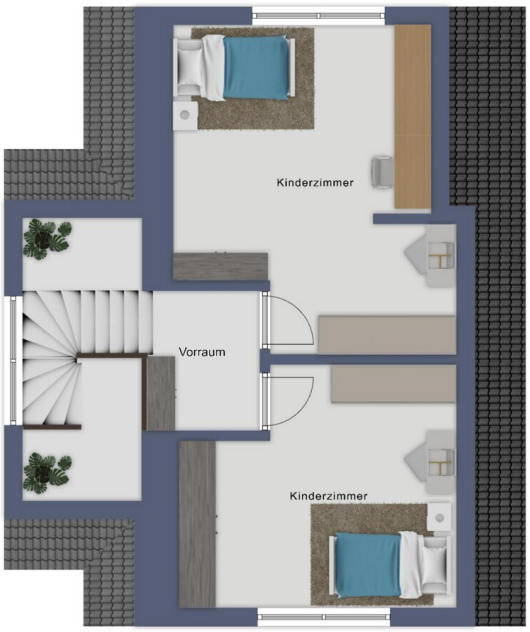
GRENZE DES PLANUNGSRAUMES







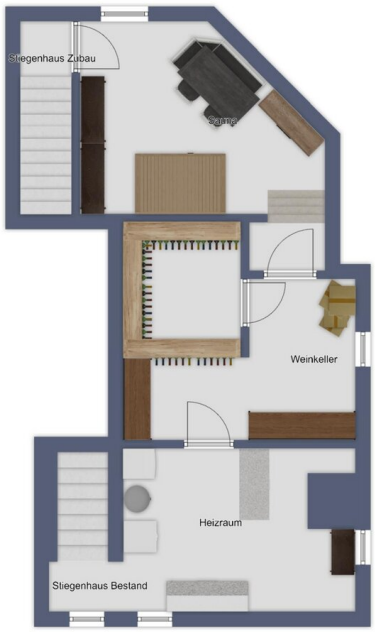
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Bezirkshauptstadt Freistadt – ein charmantes Einfamilienhaus mit viel Charakter, ideal für Paare, Freiberufler oder Familien. Dieses in Etappen errichtete teilunterkellerte Haus bietet auf großzügigen rd. 180 m² Wohnfläche insgesamt 9 Zimmer und erfüllt somit so manche Wünsche.

Nach der Errichtung im Jahr 1952 wurde im Jahr 1963 ein Windfang angebaut, 1977 wurde die solitär stehende Garage im nördlichen Bereich der Liegenschaft errichtet, 1986 erfolgten einige Umbauarbeiten, 1997 erfolgte der Dachgeschoßausbau mit 2 Gauben und 2010 erfolgte ein 3-geschossiger Zubau mit großzügigem Wintergarten, Büro u. Saunaraum bei gleichzeitiger Renovierung und Erneuerung der erdgeschossigen Wohnküche sowie der Errichtung einer Solaranlage am Garagendach.

Der Kaufpreis von 499.000,00 € macht diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot in einer äußerst attraktiven Lage mit bester Infrastruktur und allen Annehmlichkeiten, welche die historische Stadt Freistadt zu bieten hat. Genießen Sie die ruhige Lage dieses Stadtteiles und profitieren Sie gleichzeitig von der Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen und Verkehrsanbindungen.

Das Haus verfügt über ein Teil-Kellergeschoss (Raumhöhe von 1,83 m - 2,8 m) mit Technik, Lagerflächen, Waschraum, Infrarotkabine, Dusche und Weinkeller. Somit steht auch einer kleinen Wellnesseinheit nichts im Weg.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Windfang, Vorraum, WC, Bad (Badewanne u. Dusche), Schlafzimmer, Küche, Wohnzimmer und einem im Jahr 2009 angebauten großzügigen beheizten Wintergarten mit zusätzlichem Einzelofen, Wohn-Esszimmer und eine großzügige Richtung Osten ausgerichtete Terrasse. Diese Terrasse lädt zum Entspannen im Freien ein und bietet vielseitige Möglichkeiten für gemütliche Stunden mit Familie und Freunden. Weiters ist über diese Terrasse der Garten und die zwischen Terrasse und Garage gelegene überdachte Laube erreichbar.

Das Obergeschoss, welches über 2 Treppen erreichbar ist befindet sich oberhalb des Wintergartens ein lichtdurchflutetes Büro und im Altbau ein Wohnzimmer/Büro, eine Kleinküche sowie ein Schlafzimmer mit Schrankraum und Bad (Dusche + WC).

Im Dachgeschoss befinden sich 2 Kinderzimmer mit Gauben.

In den Wohnbereichen erwarten Sie überwiegend Fliesen und Holzböden, welche für ein angenehmes Wohngefühl sorgen.

Die Ausstattung überzeugt mit einer funktionalen Einbauküche (Danküche mit Tischlererweiterungen) mit Tischherd im EG, einer zentralen Heizung (Nahwärme - Bindung

bis 12/2030) via Radiatoren sowie einem gemütlichen Kamin im Wintergarten, welche an kalten Tagen für wohlige Wärme sorgen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt entweder über die Solaranlage oder Zentralheizung. Je nach Bauteappe sind 2-fachverglaste Fenster oder auch bereits 3-fachverglaste Fenster verbaut. Überwiegend sind die Fenster mit Rollos sowie teilweise Insektenschutz ausgestattet.

Der großzügige Garten bietet genügend Platz für Kinder zum Spielen oder einfach nur zum Geniessen auf der überdachten Terrasse bei der Garage oder der offenen Terrasse beim Ausgang Wintergarten. Der vorhandene eigene Brunnen mit elektrischer Pumpe stellt in der aktuellen klimatischen Phase noch ein ganz besonderes Asset dar.

Für Ihre Fahrzeuge steht eine Doppelgarage sowie Freistellplätze zur Verfügung.

Dieses Einfamilienhaus kombiniert Wohnkomfort mit viel Freiraum und einer ausgezeichneten Lage in der Bezirkshauptstadt Freistadt. Hier können Sie Ihren Wohntraum verwirklichen und gleichzeitig von den Vorzügen eines charmanten Grundrisses und einer gepflegten Immobilie profitieren.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einmaligen Angebot in Freistadt – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie!

Highlights zusammengefasst:

- **ruhige zentrumsnahe Wohnlage**
- **sehr gute Besonnung**
- **Südbalkon, Ost-Terrasse, überdachte Terrasse im Garten**
- **südöstlich und südwestlich ausgerichteter Garten**
- **zusätzlicher Einzelofen für zusätzlichen Wohnkomfort**
- **gesamt 9 Zimmer**

- **DAN-Küche mit Tischherd**
- **Garage + Freistellplätze**
- **sehr gute Infrastruktur**
- **Nahwärmeversorgung**
- **ständige Erweiterungen und Verbesserungen**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.