

**Ein kleines Haus mit viel Charme auf 1349 m² + optionale
Bauparzelle mit ca. 1064 m²**



Objektnummer: 5753/516648212

Eine Immobilie von Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4972 Utzenaich
Baujahr:	1980
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Kaufpreis:	289.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

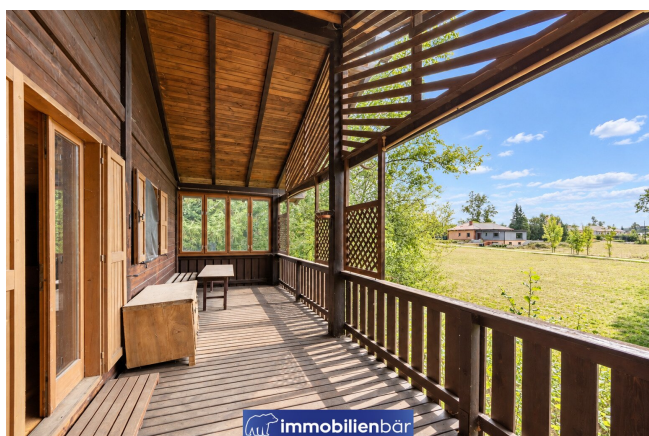


Lukas Gabriel

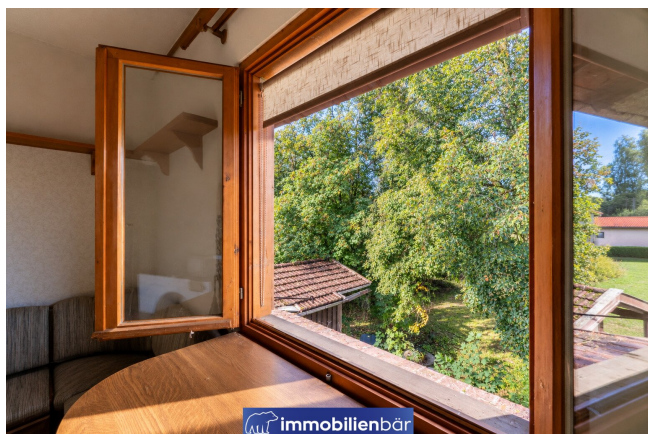
Konzeptmühle GmbH - Immobilien Bär
Linzer Straße 26
4701 Bad Schallerbach

T +43 664 1049381

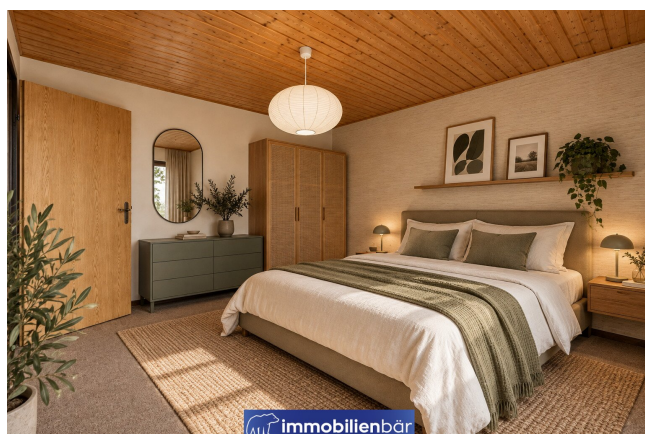
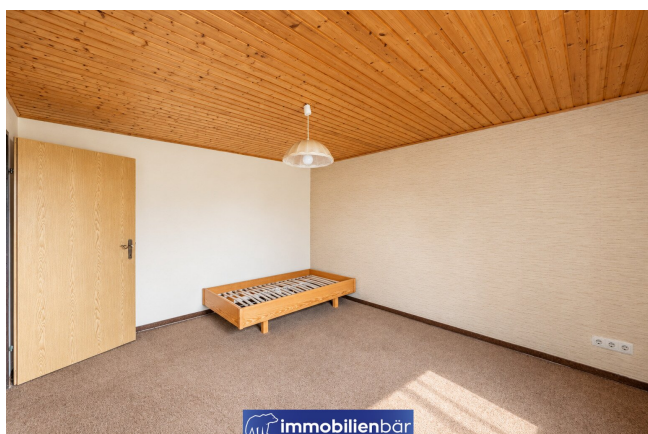
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



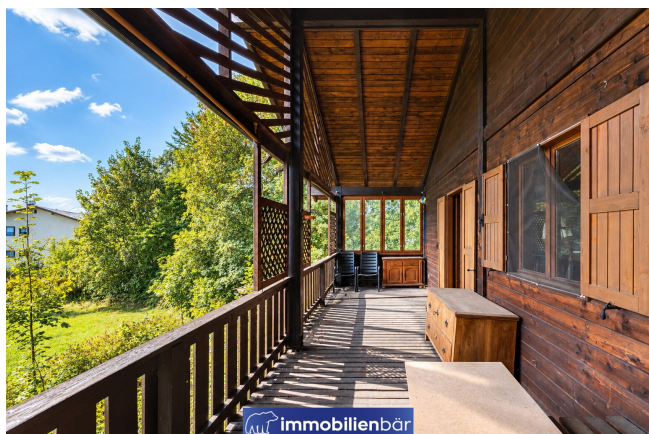


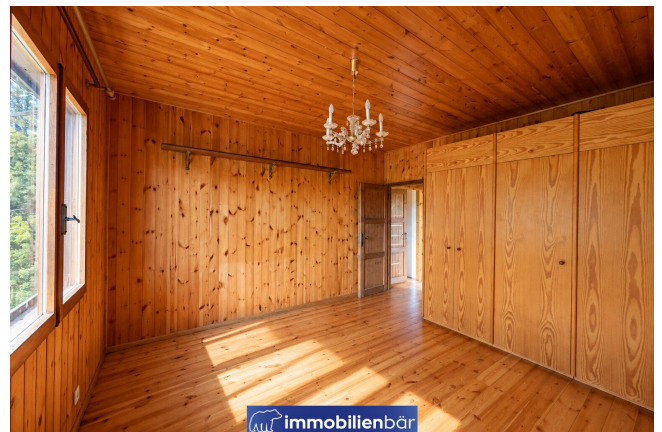


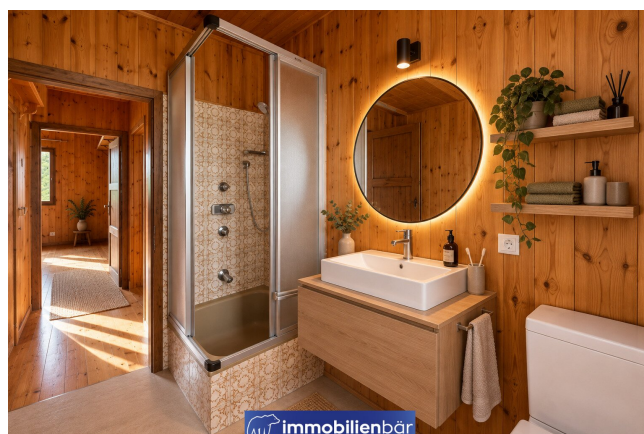


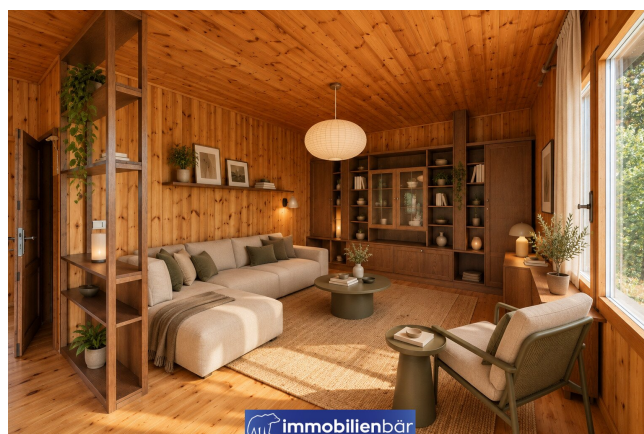
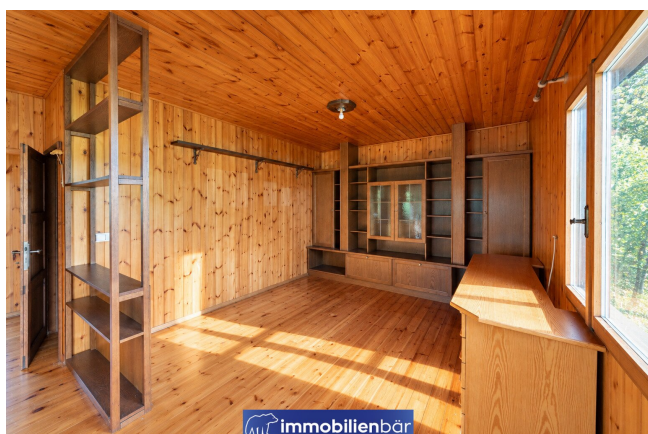


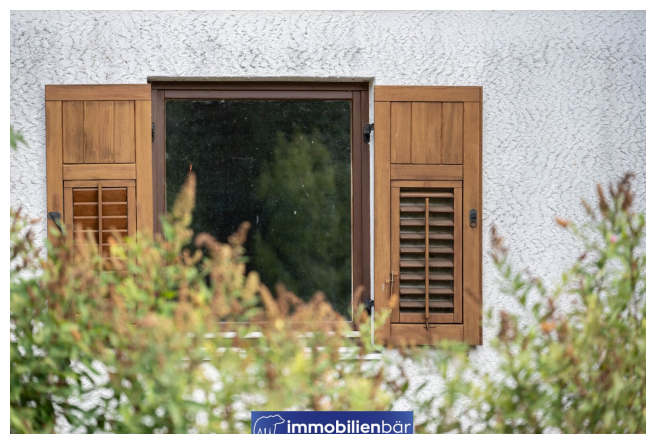
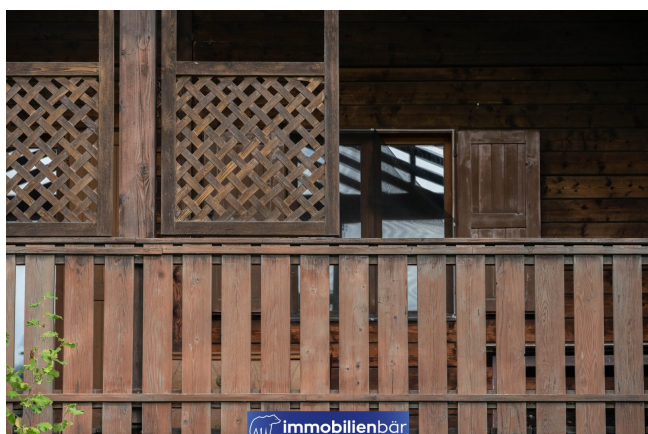


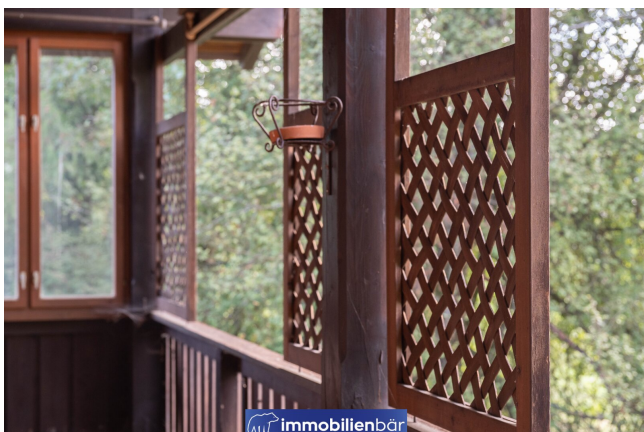


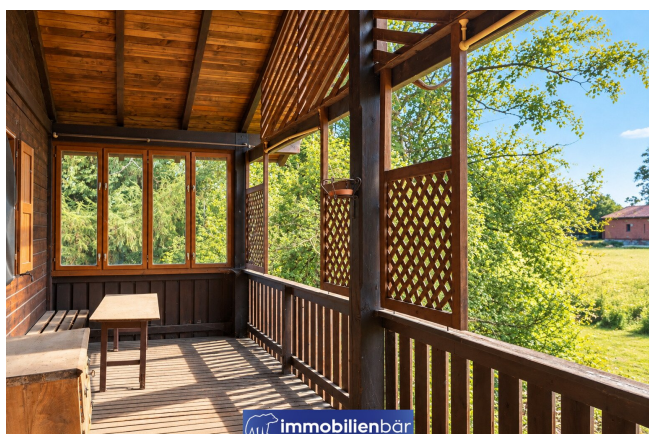


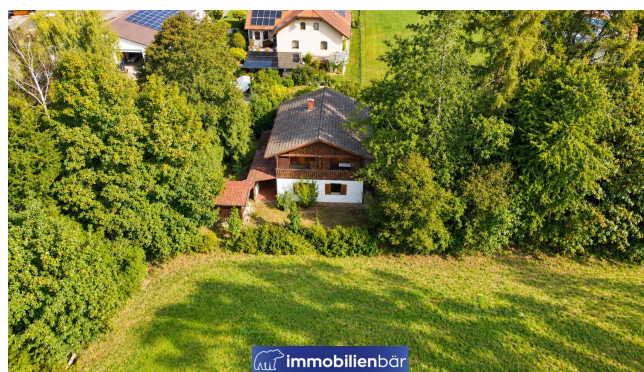
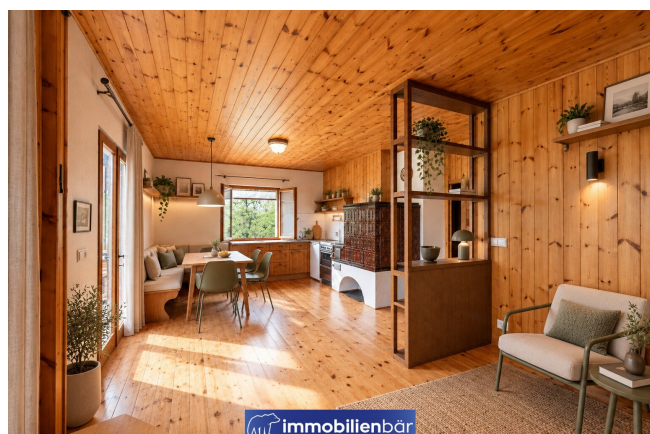


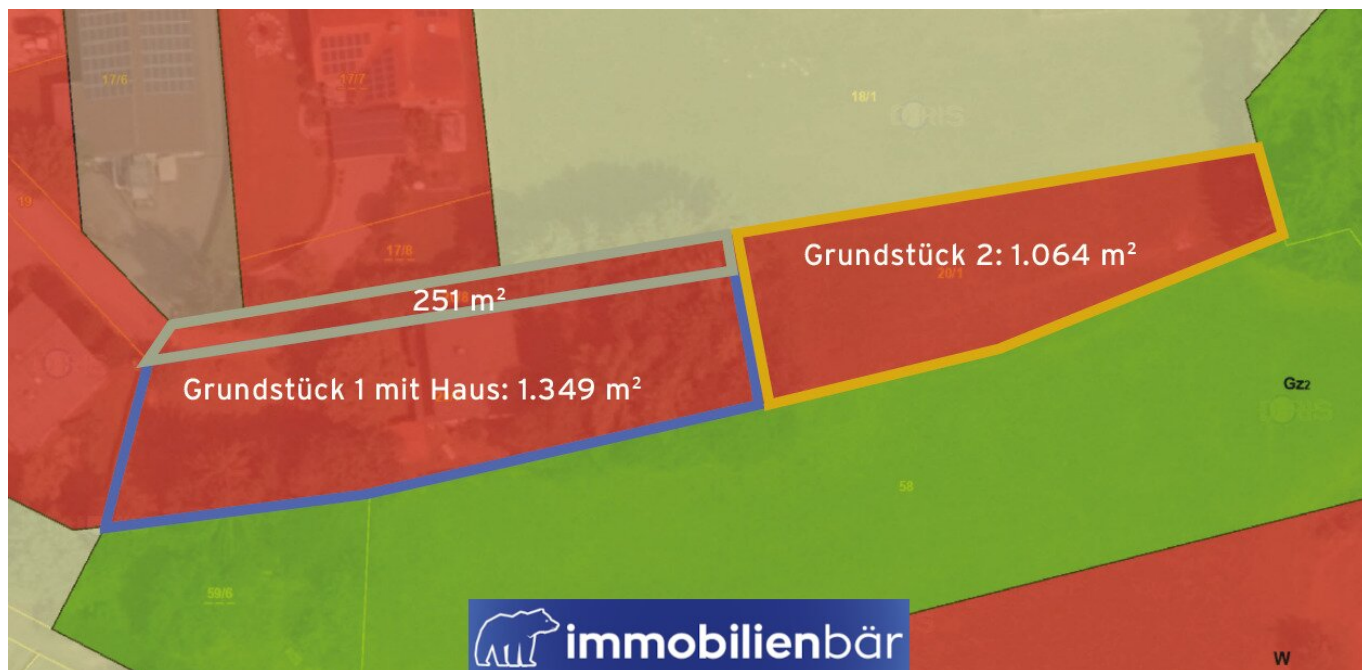


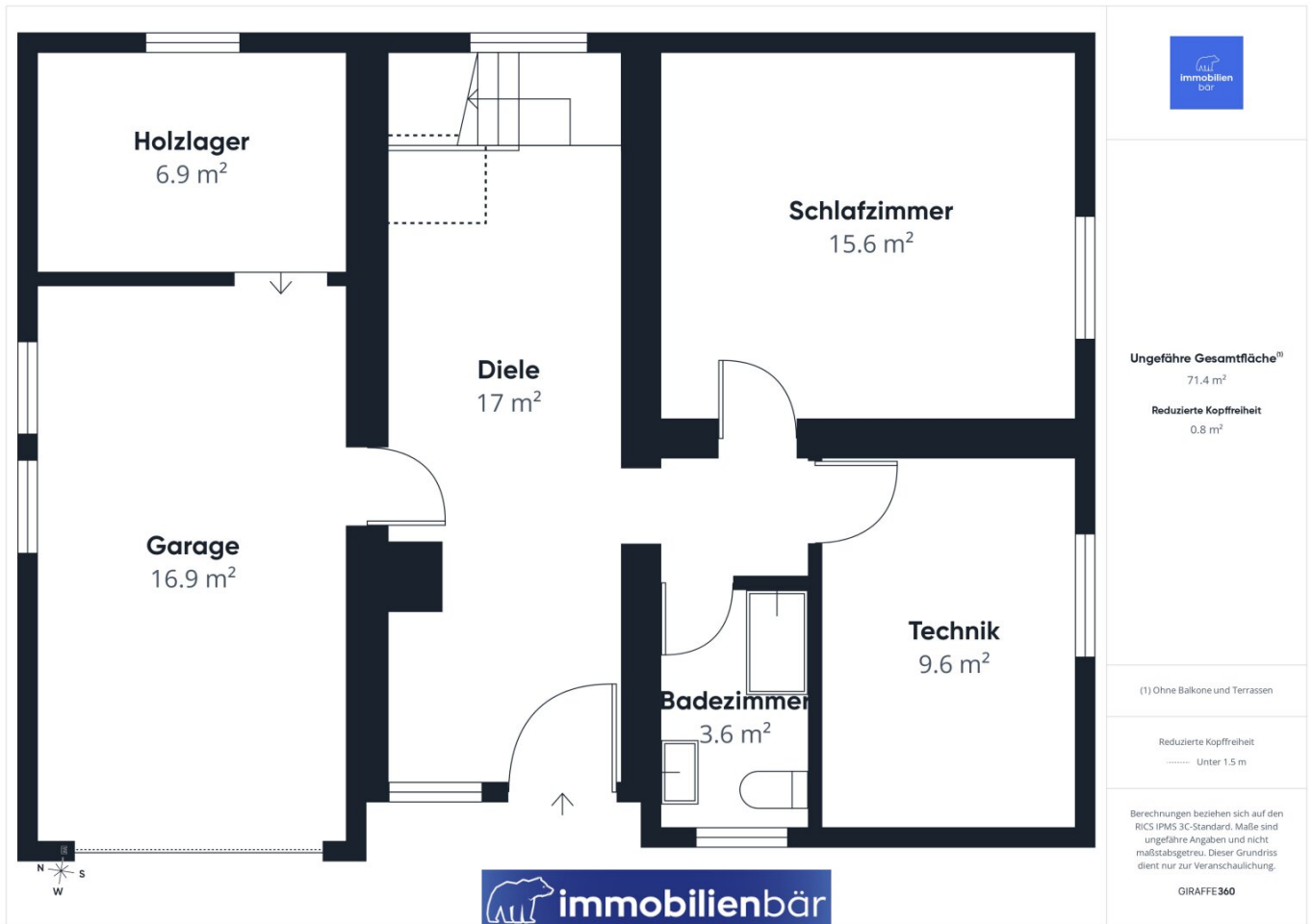


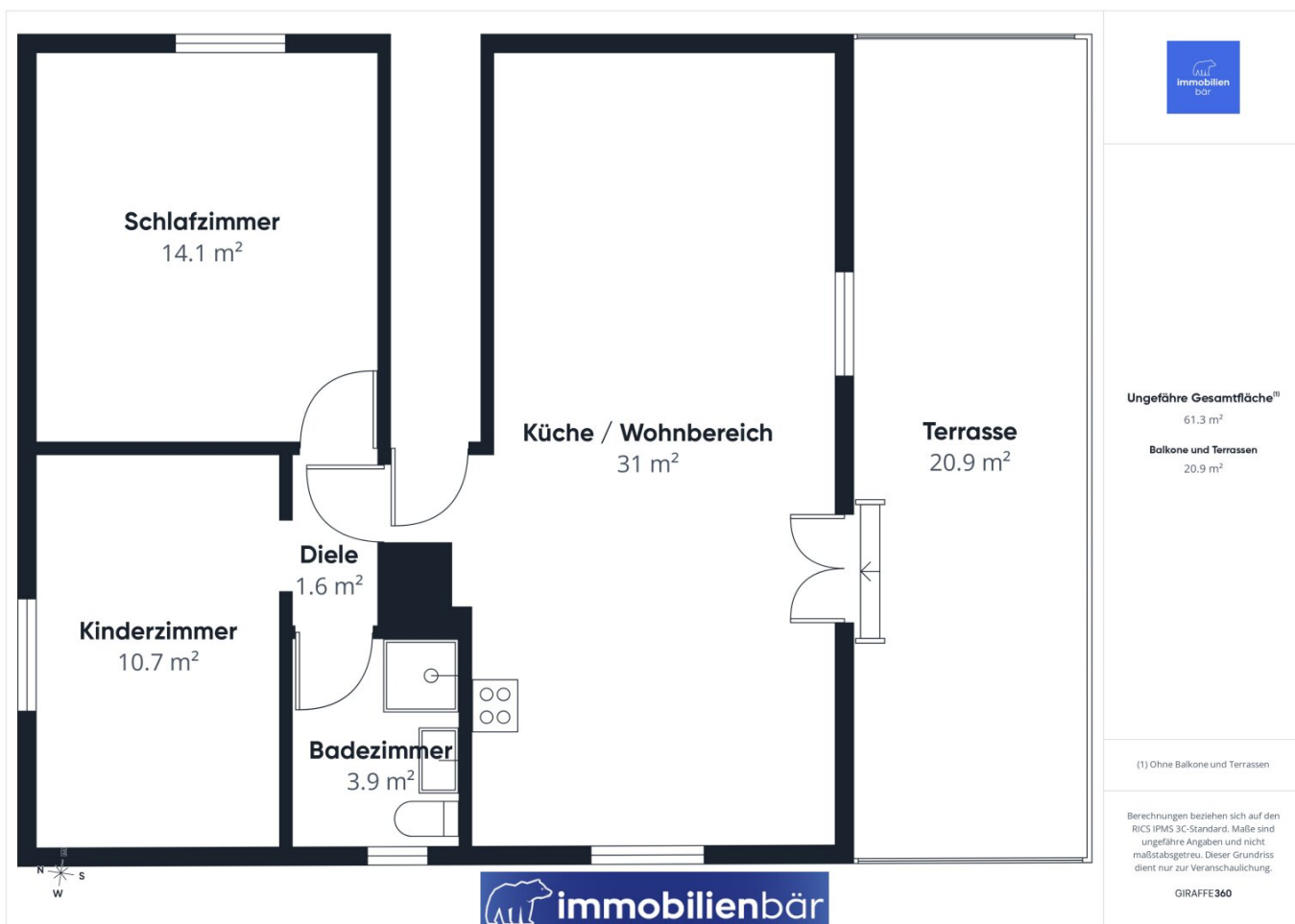












Objektbeschreibung

Eine Liegenschaft für Menschen, die Ruhe, Natur und großzügigen Freiraum suchen und gleichzeitig den Wert zusätzlicher Entwicklungsmöglichkeiten zu schätzen wissen.

In einer idyllischen Sackgassenlage in Utzenaich werden mehrere zusammenhängende Grundstücksflächen mit insgesamt ca. 2.663 m² gemeinsam angeboten. Auf dem ca. 1.349 m² großen Grundstück befindet sich ein charmantes Wohnhaus aus dem Jahr 1981, direkt angrenzend liegt ein weiterer, ca. 1.064 m² großer unbebauter Baugrund. Zusätzlich ist das ca. 250 m² große Grundstück 20/8 Bestandteil des Verkaufs und ermöglicht die Erschließung bzw. Zufahrt zum unbebauten Grundstück.

Die beiden Hauptgrundstücke sind als Wohngebiet gewidmet und unterliegen keinem Bauzwang. Damit entsteht eine außergewöhnlich vielseitige Kombination: Das bestehende Haus selbst nutzen und den angrenzenden Baugrund für die Zukunft sichern, zusätzlichen Wohnraum für die nächste Generation schaffen oder die gesamte Liegenschaft langfristig als Wertanlage betrachten.

Ein kleines Haus mit viel Charme

Auf dem ca. 1.349 m² großen Grundstück befindet sich das 1981 errichtete Wohnhaus mit ca. 105 m² Wohnfläche. Das Erdgeschoss wurde in Massivbauweise ausgeführt, das Obergeschoss in Holzleichtbauweise. Das Haus präsentiert sich in einfacher Bauweise und versprüht gerade dadurch seinen ganz eigenen, gemütlichen Charakter.

Ein besonderer Lieblingsplatz ist die ca. 22 m² große Veranda mit Blick in den Garten. Der schöne, gewachsene Baumbestand und die grüne Umgebung schaffen eine Atmosphäre, die man bei klassischen Baugrundstücken nur selten findet.

Das Erdgeschoss wird elektrisch beheizt, im Obergeschoss sorgt ein Kachelofen für behagliche Wärme. Die Wasserversorgung des Bestands Hauses erfolgt über einen eigenen Brunnen, ein Kanalanschluss ist vorhanden. Zusätzlichen Platz bieten die Garage samt Abstellraum mit ca. 24 m² sowie eine Gartenhütte mit ca. 10 m².

Zusätzlicher Baugrund direkt nebenan

Das angrenzende, derzeit unbebaute Grundstück umfasst weitere ca. 1.064 m² und ist ebenfalls als Wohngebiet ohne Bauzwang gewidmet.

Damit eröffnen sich interessante Möglichkeiten für die Zukunft. Vorstellbar wäre beispielsweise ein Einfamilienhaus, ein Bungalow oder ein kompaktes Tiny House. Vielleicht entsteht hier später das Zuhause der Kinder, vielleicht wird der Baugrund langfristig gehalten oder zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt. Die konkrete Bebauung ist jedenfalls mit der zuständigen

Baubehörde abzustimmen. Für die Erschließung bzw. Zufahrt steht zusätzlich das ca. 250 m² große Grundstück 20/8 zur Verfügung. Dieses befindet sich ebenfalls im Eigentum der Verkäufer und wird im Zuge des Gesamtverkaufs mitverkauft. Die konkrete Ausgestaltung und rechtliche Sicherstellung der Zufahrt zum Baugrund ist im Zuge der weiteren Abwicklung entsprechend festzulegen. Der Kanal ist vorhanden. Die öffentliche Ortswasserleitung befindet sich derzeit nicht unmittelbar am unbebauten Grundstück. Für einen Anschluss müsste diese über ein anderes Grundstück bis zum Baugrund geführt werden. Die technische und rechtliche Umsetzung sowie die daraus entstehenden Kosten sind vom Käufer zu tragen und entsprechend abzuklären.

Highlights:

Gesamtfläche: ca. 2.663 m²

Grundstück 1: ca. 1.349 m² inkl. Bestandshaus

Grundstück 2: ca. 1.064 m², unbebaut

Grundstück 20/8: ca. 250 m², für Erschließung bzw. Zufahrt, wird mitverkauft

Widmung: Wohngebiet

Bauzwang: keiner

Bestandshaus: Baujahr 1981

Wohnfläche: ca. 105 m²

Veranda: ca. 22 m²

Garage & Abstellraum: ca. 24 m²

Gartenhütte: ca. 10 m²

Heizung: EG elektrisch, OG Kachelofen

Bestandshaus Wasser: eigener Brunnen

Kanal: vorhanden

Lage: ruhige Sackgassenlage mit Blick ins Grüne

Kaufpreis Grundstück 1 mit Haus: € 289.000,-

Kaufpreis Grundstück 2: € 95.000,-

Gesamtkaufpreis: € 384.000,-

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <7.000m

Klinik <8.000m

Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <3.500m

Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <500m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap