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.











































































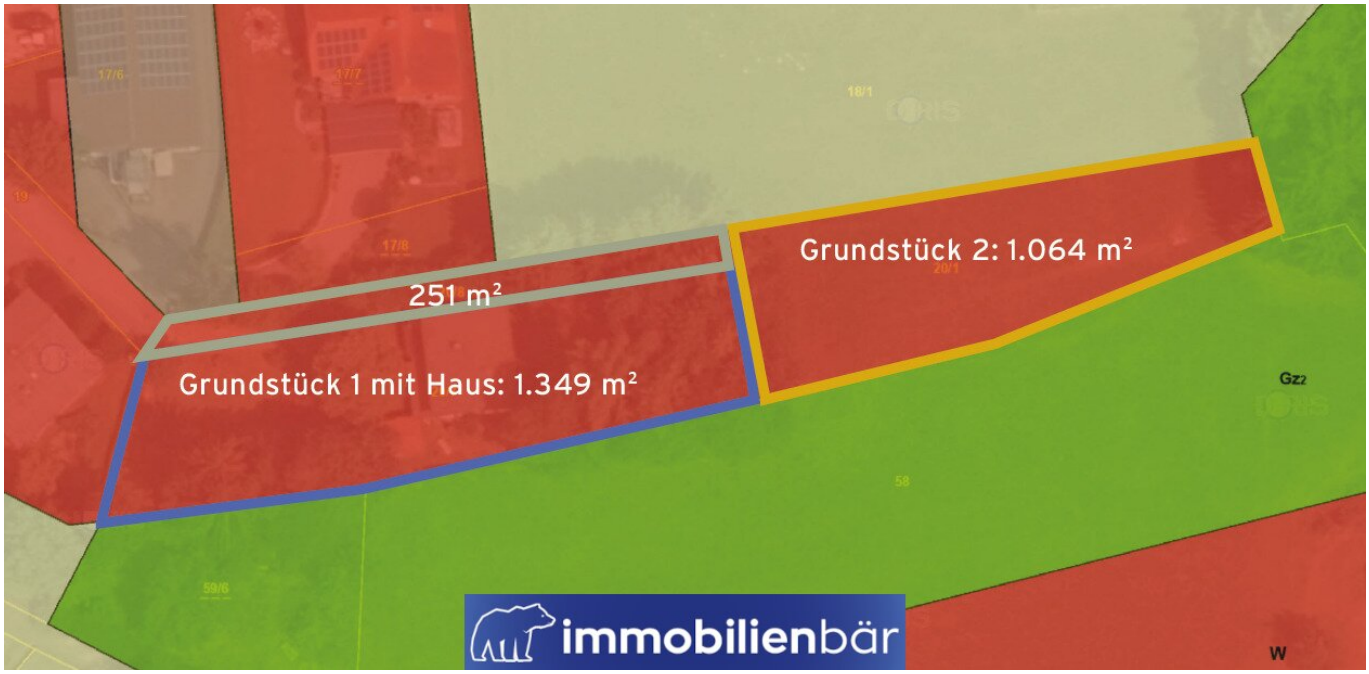


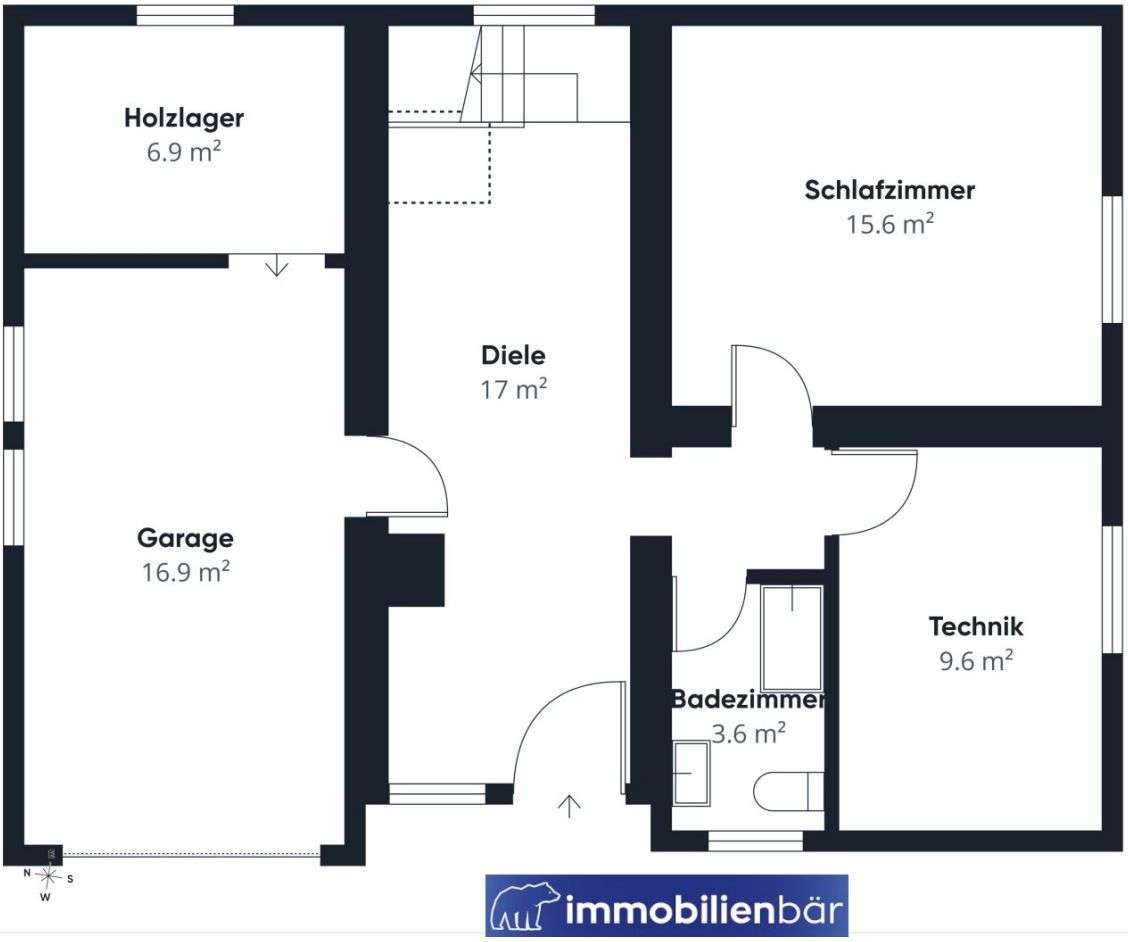









Grundstück 2: 1.064 m²
251 m²
Grundstück 1 mit Haus: 1.349 m²
immobilienbär



Ungefähre Gesamtfläche[1]
71.4 m²

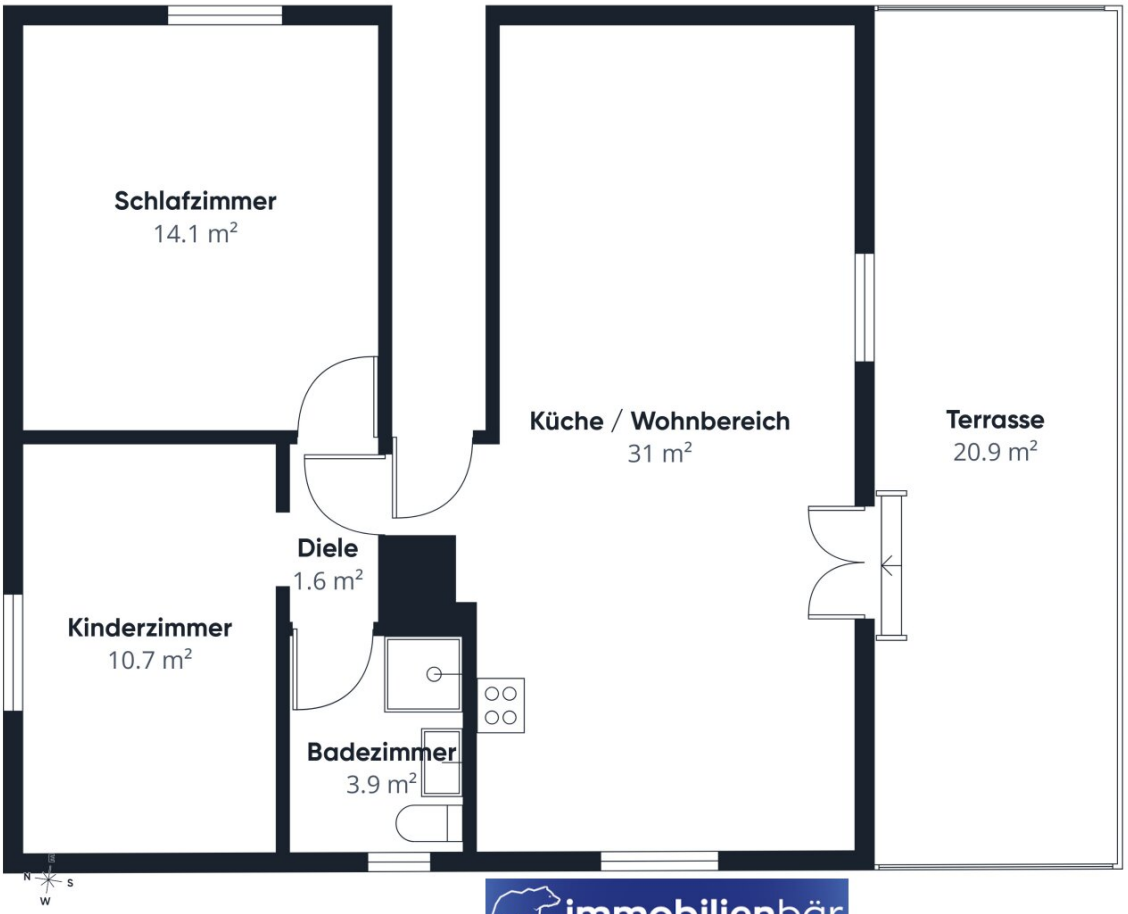
Reduzierte Kopffreiheit
0.8 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



Ungefähre Gesamtfläche[1]
61.3 m²

Balkone und Terrassen
20.9 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

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 Bestandshauses 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