Liebhaber-Immobilie mit Seltenheitswert: Großes Grundstück mit Haus direkt unterhalb Schloss Riedegg



Objektnummer: 5576/3612

Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4211 Riedegg
Baujahr:	1958
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	233,38 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	5
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	180,00 €
Heizkosten:	100,00 €

Ihr Ansprechpartner

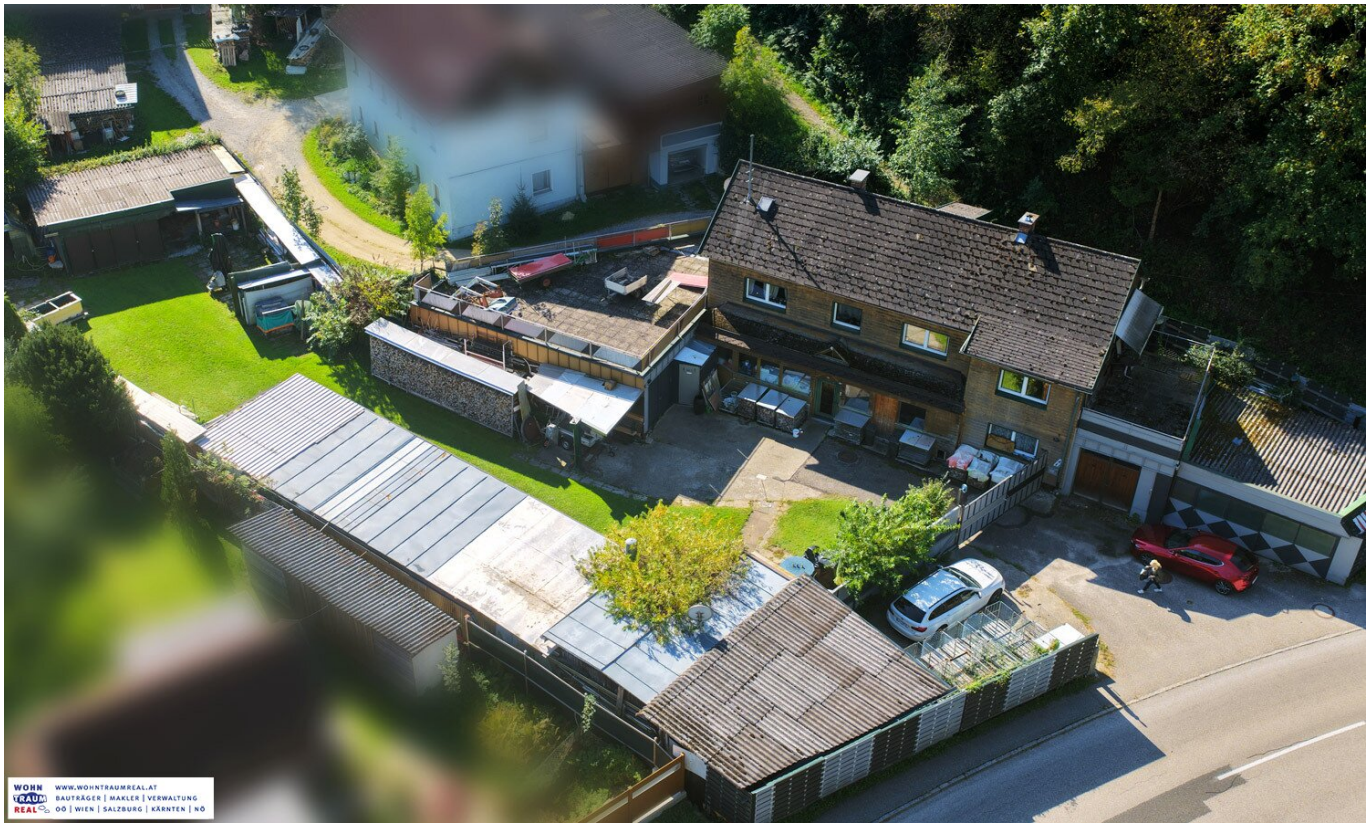


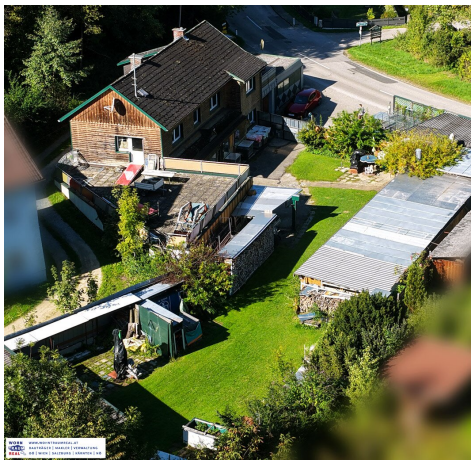
Evelin Trauner

Wohntraumreal GmbH
Rosenauerstraße 4
4040 Linz

T +43 650 2121257

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

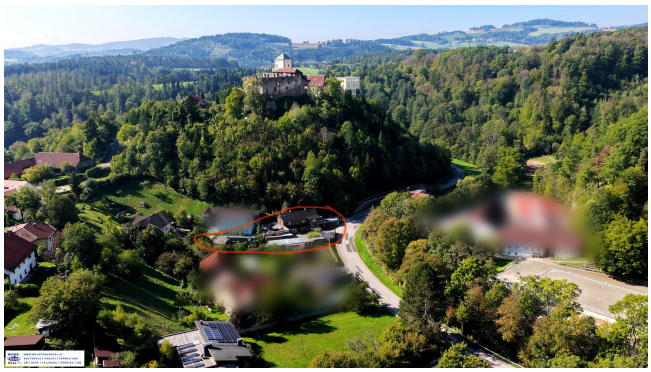

WOHN
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
TRAUM
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
REAL
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ






WOHN
TRAUM
REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ



























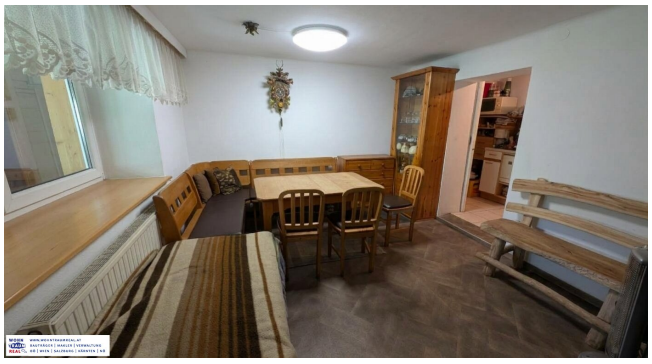















GASSER
KRUPS









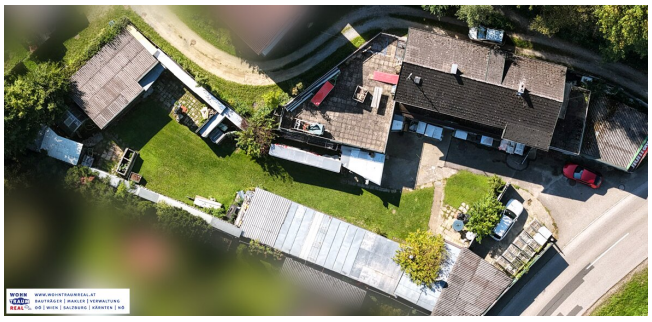



WOHN
TRAUM
REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ






WOHN
TRAUM
REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ



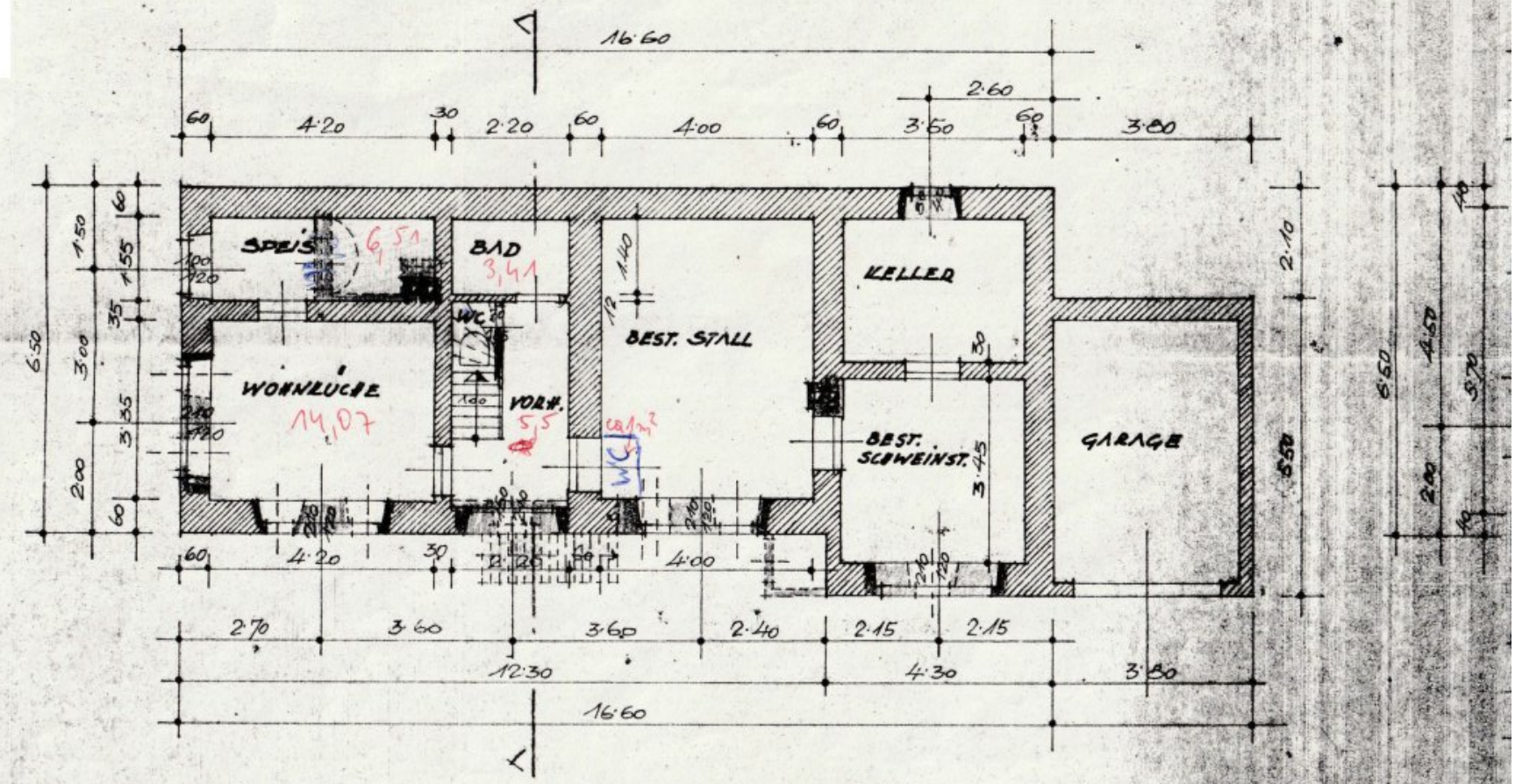



WOHN
TRAUM
REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ

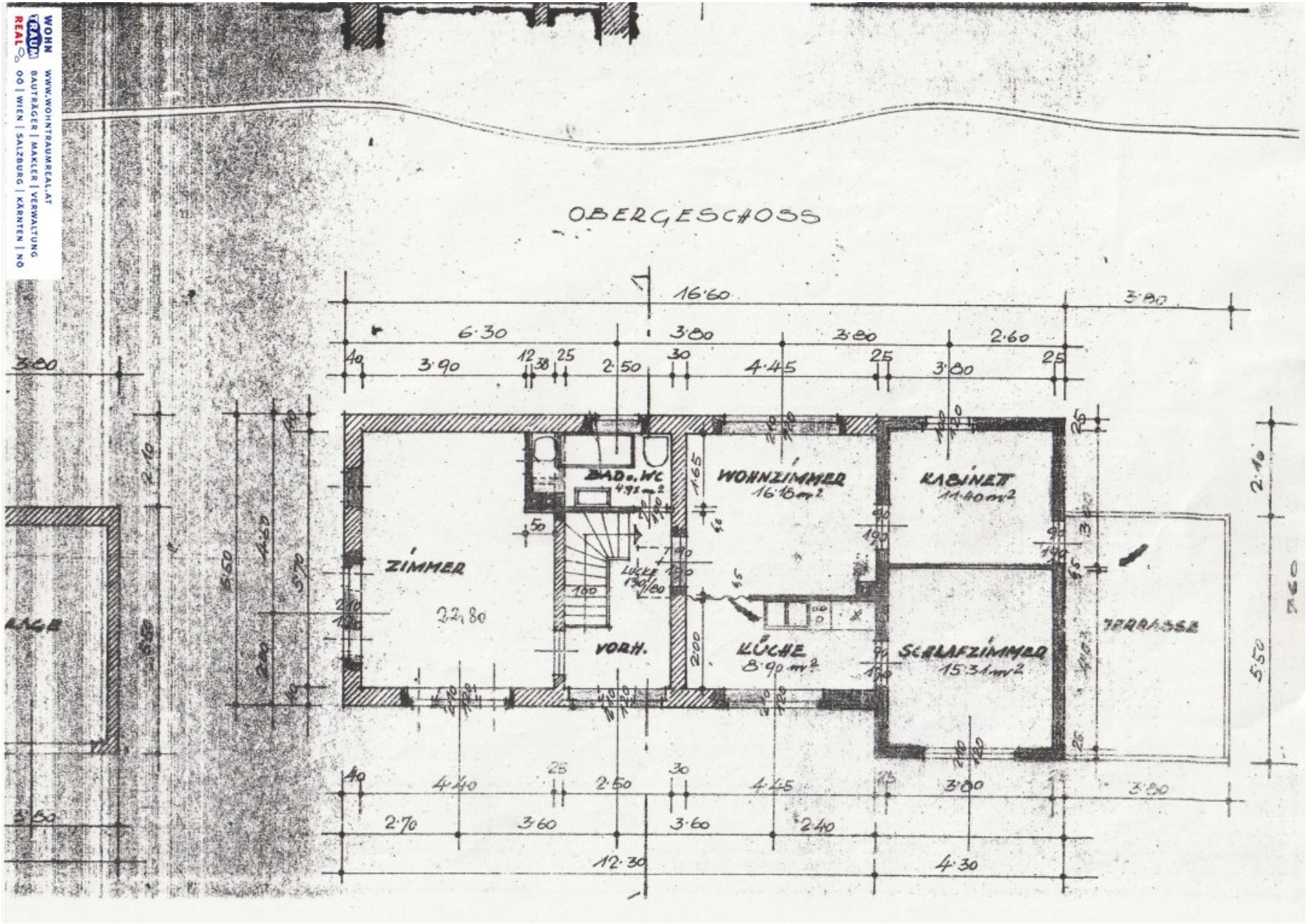


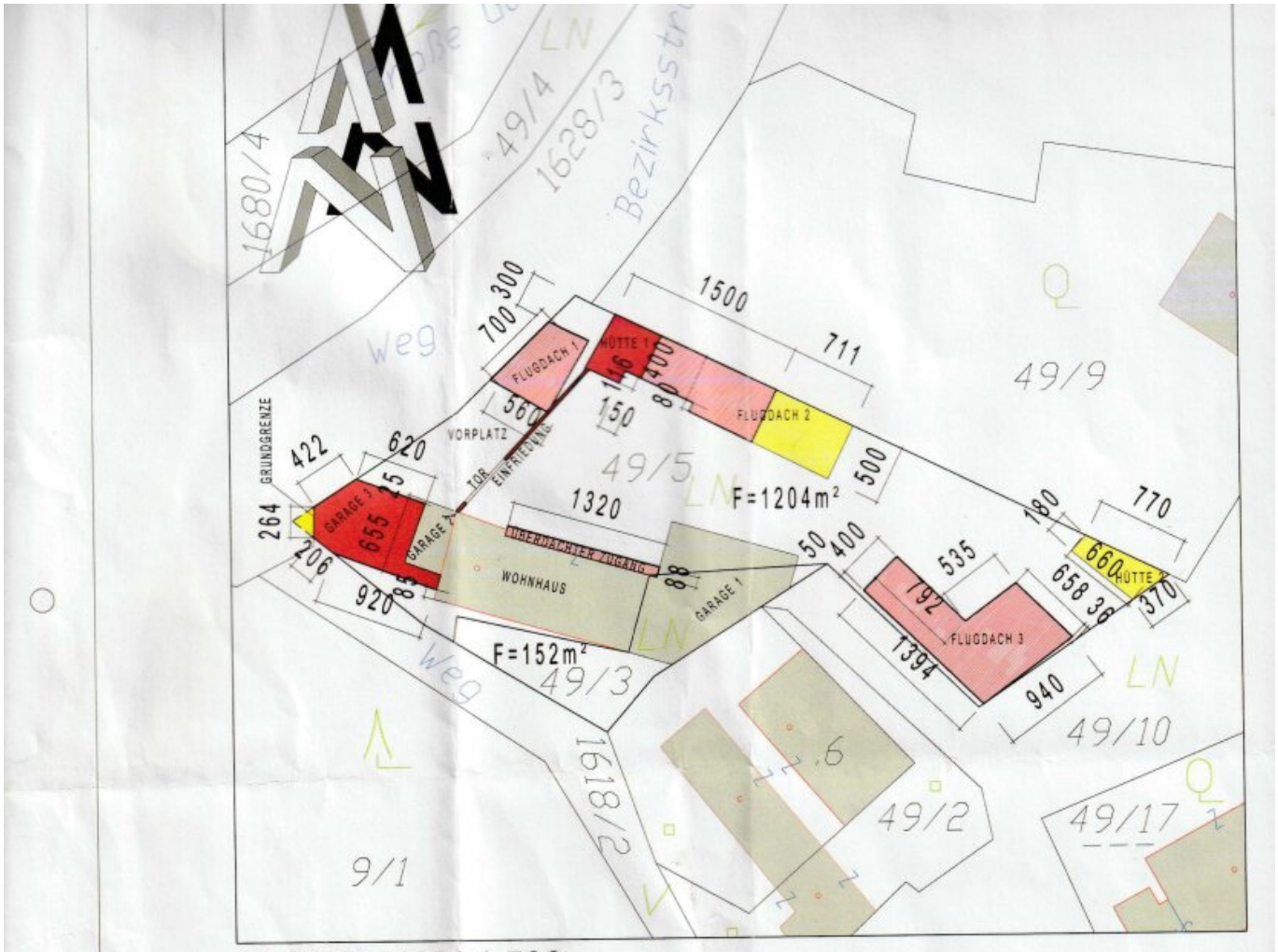
WOHN REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ

ERDGESCHOSS



WOHN TRAUM REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ





LAGEPLAN M 1:500

TRAUFENHÖHE <3,00m IST GEGEBEN!

BRANDSCHUTZPLATTEN F60 WERDEN BEI ALLEN GEBÄUDEN AN DER GRUNDGRENZE MONTIERT

	BESTAND	RÜCKBAU AUF
WOHNHAUS + GARAGE 1+2	233,27m²	233,27m²
GARAGE 3	57,24m²	54,84m²
ÜBERDACHTER ZUGANG	11,75m²	11,75m²
HÜTTE 1	21,40m²	21,40m²
HÜTTE 2	18,32m²	-----
FLUGDACH 1	31,78m²	31,78m²
FLUGDACH 2	82,89m²	47,69m²
FLUGDACH 3	91,64m²	91,64m²
GESAMT	548,29m²	492,37m²

NACHWEIS VERBAUTE FLÄCHE BESTA

BAUPLATZFLÄCHE 49/3 u. 49/5: 1356m²
VERBAUTE FLÄCHE BESTAND: 548,29m

->40,4% der Grundstücke sind verbaut.

NACHWEIS VERBAUTE FLÄCHE NACH RÜ

BAUPLATZFLÄCHE 49/3 u. 49/5: 1356m²
VERBAUTE FLÄCHE GESAMT: 492,37m²

->36,31% der Grundstücke sind verbaut.

WOHN TRAUM REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OÖ | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NÖ

Objektbeschreibung

KURZVERSION

Exzellentes Potenzial: Großes Grundstück mit Werkstatt direkt an der Großen Gusen in Riedegg

Lage:

Das Anwesen befindet sich in der Ortschaft Riedegg (Gemeinde Alberndorf), direkt unterhalb von Schloss Riedegg und nahe der Marktgemeinde Gallneukirchen. Die Lage direkt am Flusslauf der Großen Gusen vereint Naturruhe mit guter Erreichbarkeit.

Eckdaten & Highlights:

- **Grundstück:** Großzügiges Areal mit weitläufiger Rasenfläche direkt an der Großen Gusen.
- **Wohnhaus:** Zweigeschossiges Gebäude plus Dachboden sowie zahlreichen Lagerflächen.
- **KFZ-Werkstatt:** Professionell ausgestattete Werkstatt – ehemals genutzt für Oldtimer-Restauration und -Sammlung.
- **Stellplätze:** Sehr große Anzahl an KFZ-Abstellmöglichkeiten auf dem Grundstück.
- **Nebengebäude:** Gemütliches Gartenhaus (bisher als Vereinstreffpunkt genutzt), Glashaus und viel Platz für Gartenequipment und Holzlagerung.

Potenzial & Zustand:

Der vorrangige Wert dieser Immobilie liegt naturgemäß im Grundstückspreis und der begehrten Lage. Mit etwas handwerklichem Geschick und Arbeitseinsatz lassen sich das Wohnhaus sowie die Nebengebäude wieder rundum wohnlich und modern gestalten.

Ideal für Handwerker, Oldtimer-Liebhaber, Bastler oder Individualisten!

*** LANGE VERSION***

Liebhaber-Immobilie mit Seltenheitswert: Riesiges Grundstück mit professioneller Werkstatt & Flusslage unterhalb von Schloss Riedegg

LAGE UND UMGEBUNG

Dieses außergewöhnliche Anwesen befindet sich in der idyllischen Ortschaft Riedegg (Gemeinde Alberndorf) in unmittelbarer Nähe zur Marktgemeinde Gallneukirchen. Die Immobilie liegt eingebettet in eine malerische Naturkulisse direkt unterhalb des historischen Schlosses Riedegg.

Ein absolutes Highlight ist die direkte Lage am idyllischen Flusslauf der **Großen Gusen**. Hier genießen Sie absolute Ruhe, ein erfrischendes Mikroklima und ein Höchstmaß an Privatsphäre, ohne auf die hervorragende Anbindung und Nähe zur Infrastruktur von Gallneukirchen verzichten zu müssen.

DAS GRUNDSTÜCK & AUSSENANLAGEN

Das Herzstück und der wesentliche Wertträger dieser Immobilie ist das beeindruckend große Areal:

- **Weitläufige Rasenfläche:** Eine ebene, saftig grüne Garten- und Rasenfläche bietet endlos Platz für Freizeit, Kinder, Tiere oder gärtnerische Gestaltung.
- **Gemütliches Gartenhaus:** Ein separates Nebengebäude, das bisher als geselliger Vereinstreffpunkt genutzt wurde, lädt zu geschützten Stunden im Freien ein.
- **Glashaus & Garteninfrastruktur:** Für Selbstversorger und Pflanzenliebhaber stehen ein Gewächshaus sowie reichlich Stellflächen und Lagermöglichkeiten für Gartenequipment und Brennholz zur Verfügung.
- **Enormes Parkplatzangebot:** Die befestigte Hofzufahrt und die umliegenden Stellflächen bieten Platz für zahlreiche Fahrzeuge, Anhänger oder Fuhrparks.

GEBÄUDE & INFRASTRUKTUR

1. Das Wohnhaus

Das Hauptgebäude ist zweigeschossig aufgebaut und verfügt zusätzlich über einen ausbaufähigen Dachboden:

- **Erd- & Obergeschoss:** Bieten eine durchdachte Raumaufteilung mit klassischen

Wohnräumen und einer großen Sonnenterrasse/Balkon im Obergeschoss.

- **Lagerkapazitäten:** Zahlreiche Nebenräume, Keller- und Abstellflächen bieten umfangreichen Stauraum.

2. Professionelle KFZ-Werkstatt

Ein Traum für Schrauber, Sammler und Handwerker: Der Vorbesitzer – ein leidenschaftlicher Oldtimer-Sammler und Restaurator – hat hier eine voll ausgestattete, funktionale KFZ-Werkstatt geschaffen. Die Nebengebäude bieten ideale Voraussetzungen für Fahrzeugrestaurationen, Werkstätten oder gewerbliches Lager.

ZUSTAND & POTENZIAL

Der vorrangige Wert des Objekts liegt in der einzigartigen Grundstückslage und der vorhandenen Bebauungsstruktur.

Das Wohnhaus sowie die Nebengebäude weisen Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf auf. Mit handwerklichem Geschick, Visionen und Arbeitseinsatz lässt sich hier jedoch ein wahrhaftiges Traumdomizil erschaffen – ob als repräsentativer Familiensitz, Heimat für ein platzintensives Hobby oder Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

AUF EINEN BLICK

- **Lage:** Riedegg / Alberndorf (nahe Gallneukirchen), unterhalb Schloss Riedegg
- **Besonderheit:** Direkt an der Großen Gusen, riesige Rasenfläche
- **Bebauung:** Zweigeschossiges Wohnhaus + Dachboden, Werkstatt, Gartenhaus, Glashaus, Holzlager
- **Parken:** Sehr viele KFZ-Stellplätze auf eigenem Grund
- **Zielgruppe:** Handwerker, Oldtimer-Fans, Bastler, Natur- und Tierliebhaber

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <2.000m

Klinik <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <7.500m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Straßenbahn <7.500m
Bahnhof <7.500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap