

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



**Objektnummer: 5576/3612**

**Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| <b>Art:</b>            | Haus - Mehrfamilienhaus  |
| <b>Land:</b>           | Österreich               |
| <b>PLZ/Ort:</b>        | 4211 Riedegg             |
| <b>Baujahr:</b>        | 1958                     |
| <b>Zustand:</b>        | Teil_vollrenovierungsbed |
| <b>Möbliert:</b>       | Voll                     |
| <b>Alter:</b>          | Altbau                   |
| <b>Wohnfläche:</b>     | 233,38 m²                |
| <b>Bäder:</b>          | 2                        |
| <b>WC:</b>             | 2                        |
| <b>Terrassen:</b>      | 2                        |
| <b>Stellplätze:</b>    | 5                        |
| <b>Kaufpreis:</b>      | 460.000,00 €             |
| <b>Betriebskosten:</b> | 180,00 €                 |
| <b>Heizkosten:</b>     | 100,00 €                 |

## Ihr Ansprechpartner

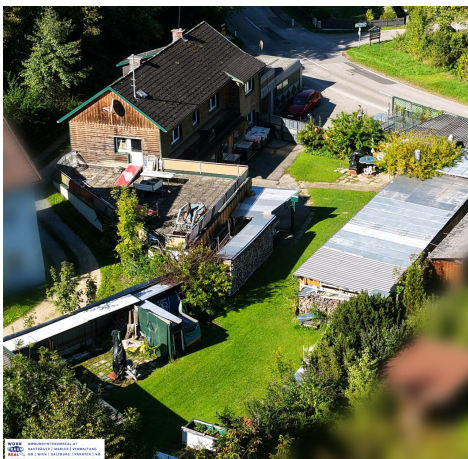
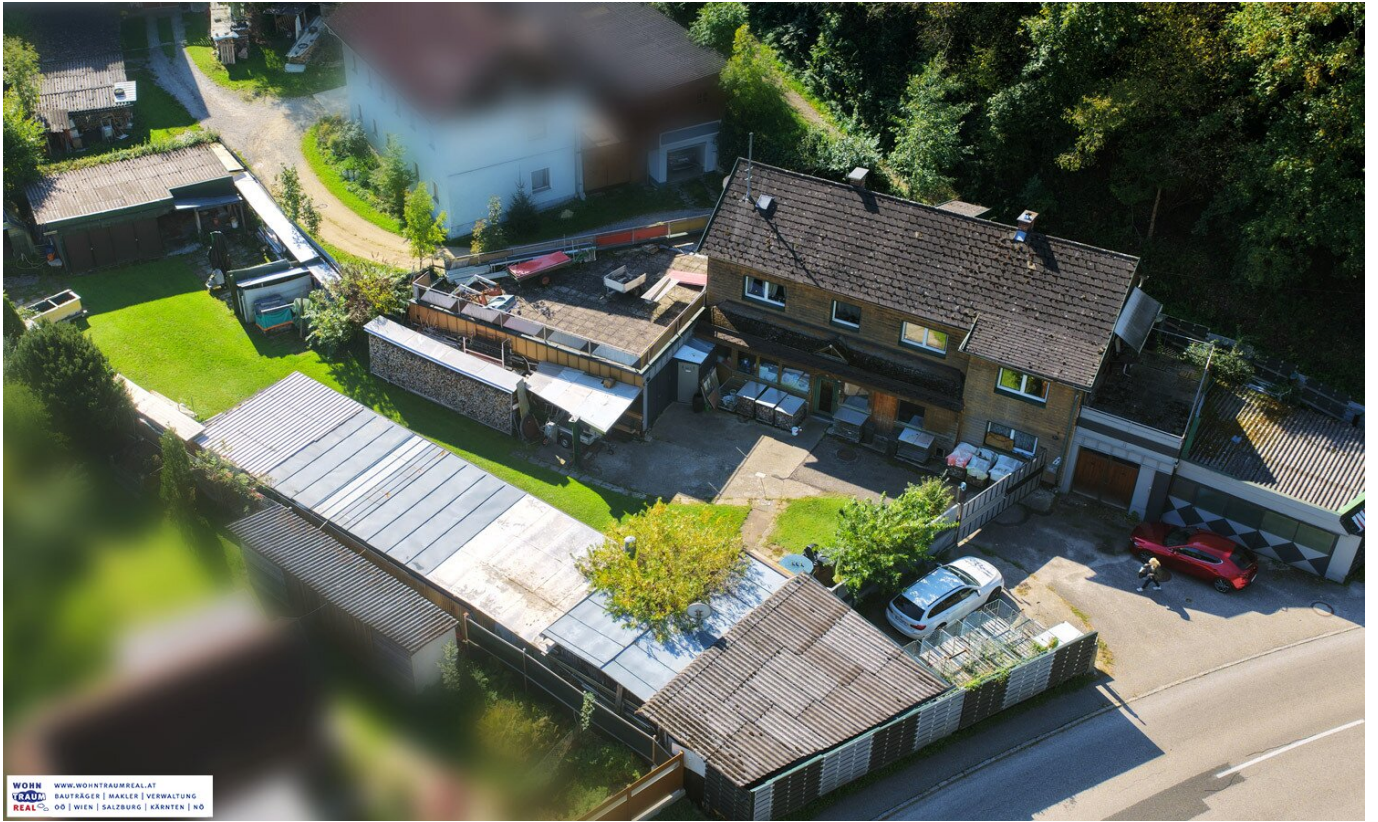


**Evelin Trauner**

Wohntraumreal GmbH  
Rosenauerstraße 4  
4040 Linz

T +43 650 2121257

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





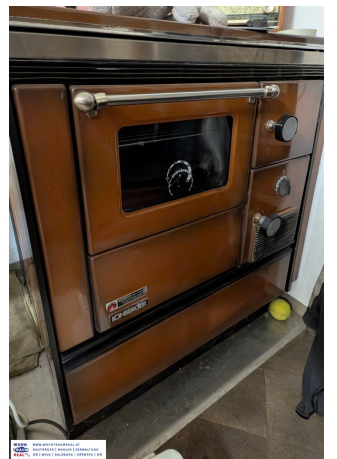








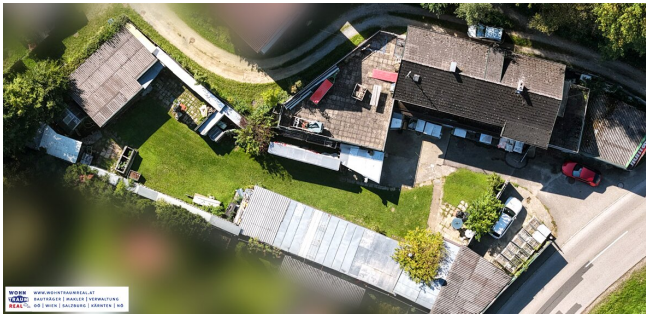






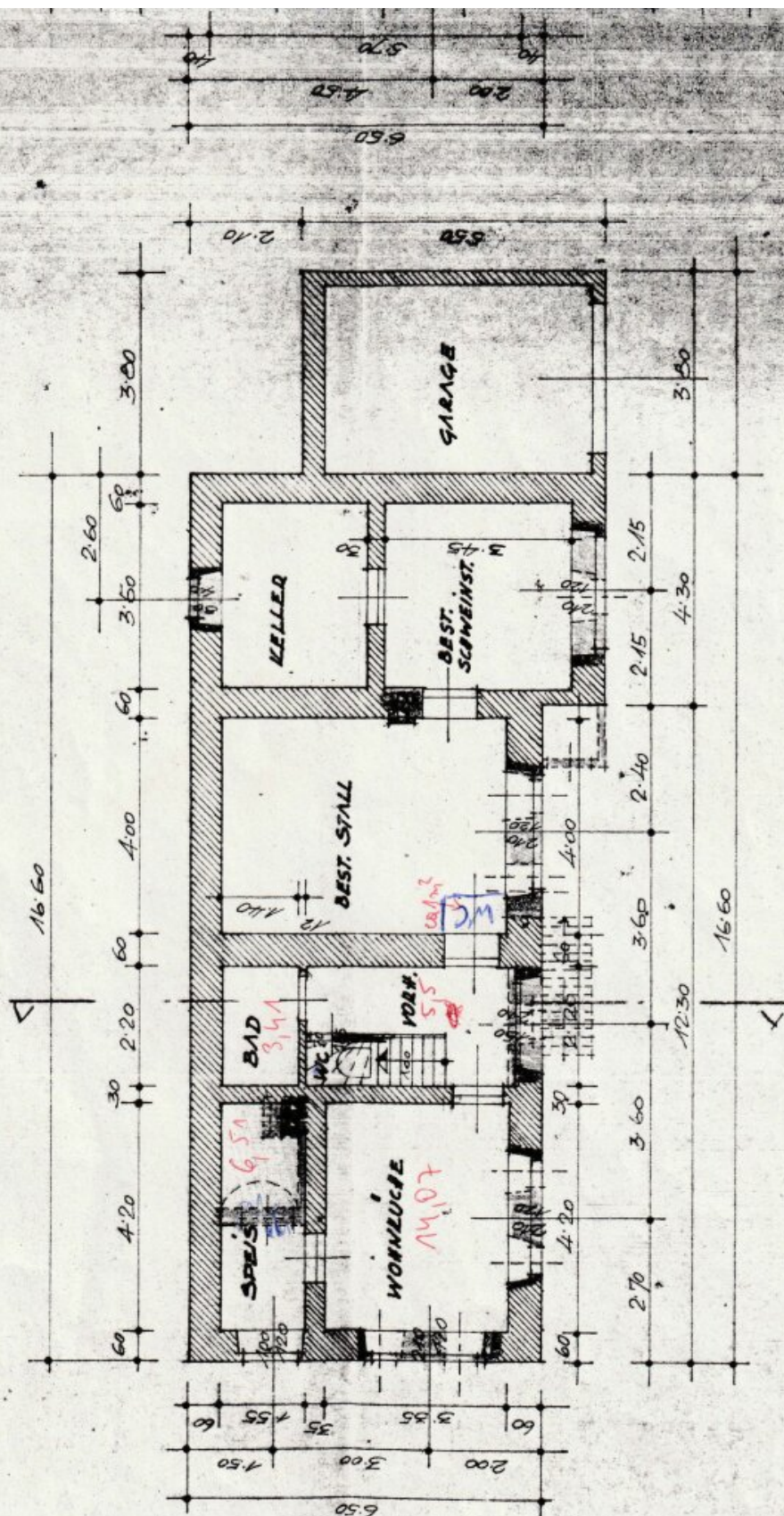




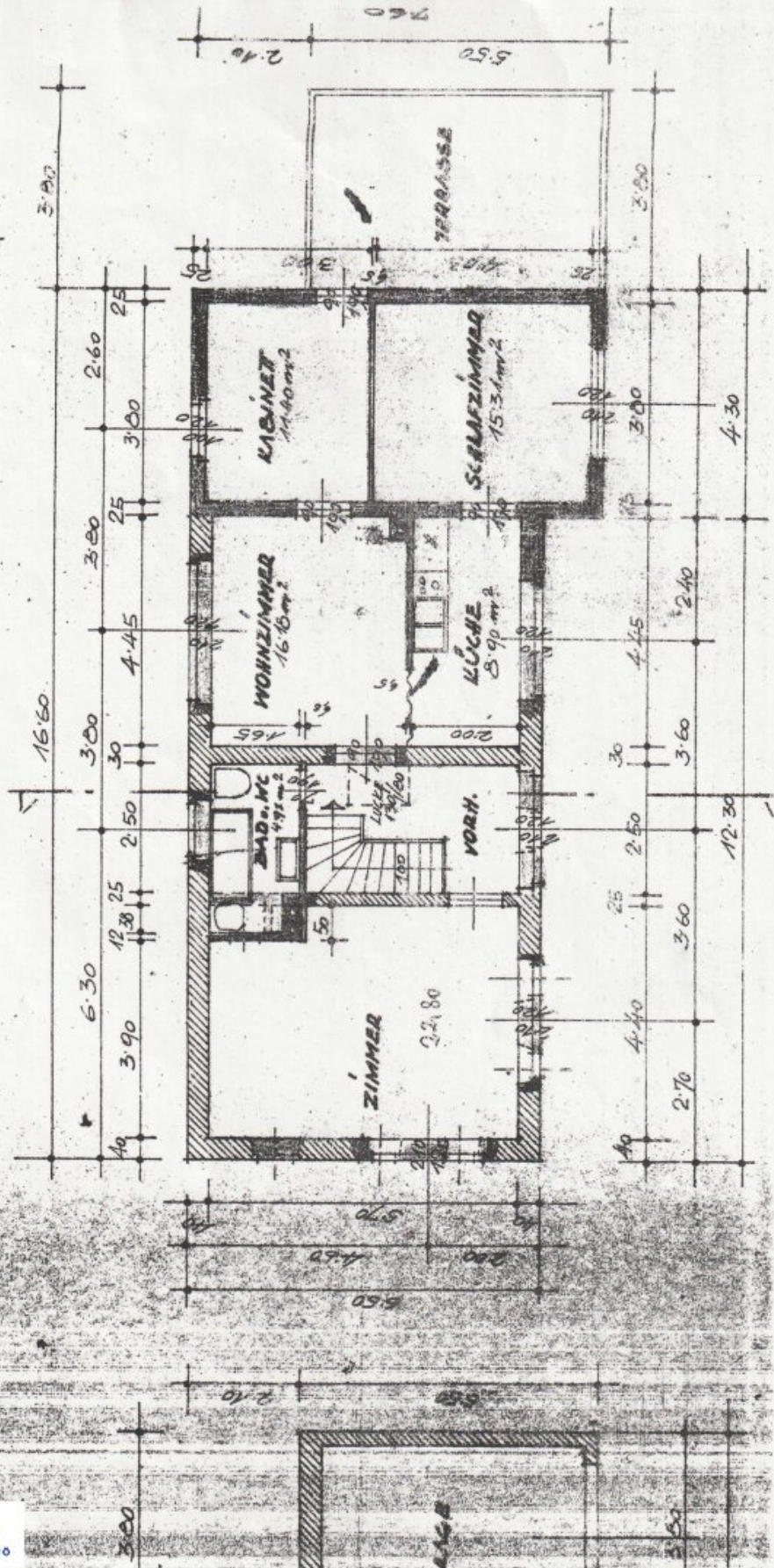


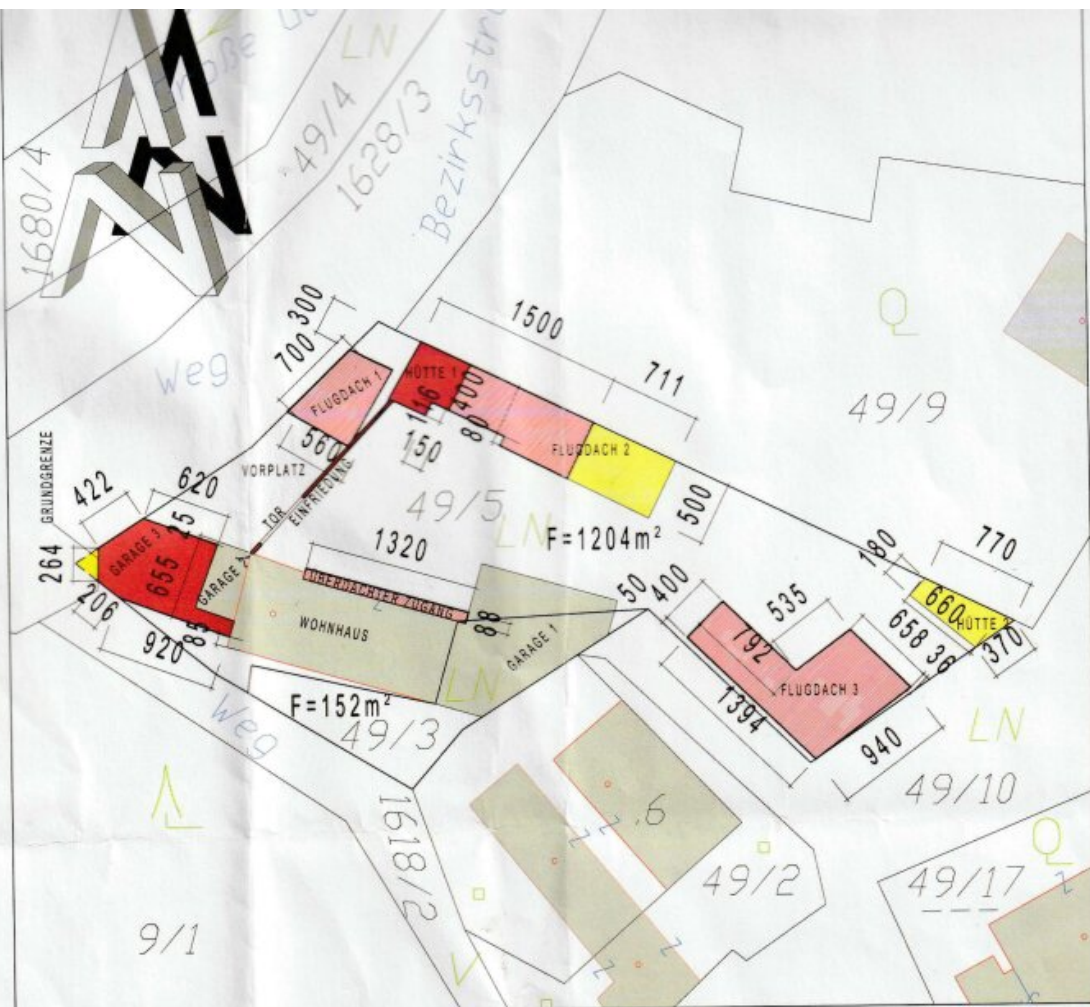


# ERDGESCHOSS



# OBERGESCHOSS





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 | 233,27m <sup>2</sup> | 233,27m <sup>2</sup> |
| GARAGE 3              | 57,24m <sup>2</sup>  | 54,84m <sup>2</sup>  |
| ÜBERDACHTER ZUGANG    | 11,75m <sup>2</sup>  | 11,75m <sup>2</sup>  |
| HÜTTE 1               | 21,40m <sup>2</sup>  | 21,40m <sup>2</sup>  |
| HÜTTE 2               | 18,32m <sup>2</sup>  | -----                |
| FLUGDACH 1            | 31,78m <sup>2</sup>  | 31,78m <sup>2</sup>  |
| FLUGDACH 2            | 82,89m <sup>2</sup>  | 47,69m <sup>2</sup>  |
| FLUGDACH 3            | 91,64m <sup>2</sup>  | 91,64m <sup>2</sup>  |
| GESAMT                | 548,29m <sup>2</sup> | 492,37m <sup>2</sup> |

NACHWEIS VERBAUTE FLÄCHE BESTA

BAUPLATZFLÄCHE 49/3 u. 49/5: 1356m<sup>2</sup>  
VERBAUTE FLÄCHE BESTAND: 548,29m<sup>2</sup>

->40,4% der Grundstücke sind verbaut.

NACHWEIS VERBAUTE FLÄCHE NACH RÜ

BAUPLATZFLÄCHE 49/3 u. 49/5: 1356m<sup>2</sup>  
VERBAUTE FLÄCHE GESAMT: 492,37m<sup>2</sup>

->36,31% der Grundstücke sind verbaut.

# 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