

Großes Wohnhaus auf über 3.800 m² Grund mit Seeblick - hochwertige Ausstattung & vielseitige Potenziale

619 m² • 1983 • Einfamilienhaus

Haus

ObjektNr.: 187

1.430.000 €



Daten im Überblick

Wohnfläche	619 m²
Baujahr	1983
Grundfläche	3853 m²
Zustand	Sanierungsbedürftig
Böden	Fliesen
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung, Ölheizung, Kachelofen
Verfügbarkeit	Ab sofort
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Garten	Ja
Kaufpreis	1.430.000 €

Ausstattung

- Abstellraum
- Keller
- Teilmöbliert
- Garage
- Freiparkplatz
- Einbauküche

Energiekennzahlen

Energieausweis in Ausstellung.

Beschreibung

Einfamilienhaus mit unbebautem Grundstück in Steinbach am Attersee – großzügige Liegenschaft mit Galerie, Wellness und Doppelgarage

Auf der Liegenschaft befindet sich ein voll unterkellertes Wohngebäude in solider Massivbauweise (Baujahr 1983) mit funktionaler Raumplanung, Holzfenstern mit 3 fach Verglasung und Fußbodenheizung. Die Zufahrt erfolgt von Westen zum überdachten Vorplatz und zur großräumigen Garage mit zwei Toren. Vom Esszimmer und Wohnzimmer gelangt man auf die westlich ausgerichtete Terrasse. Der Eingangsbereich öffnet sich in eine Galerie über zwei Geschosse; über die Empore sind das Obergeschoß sowie der Dachraum (Lagerfläche) erreichbar. Im Kellergeschoß befinden sich Heizraum, Schutzraum, Weinkeller, Wellnessraum sowie mehrere Lager- und Abstellräume. Die Ausführung war für die 1980er Jahre besonders hochwertig.

Hinweis zur Konsenssituation: Über der Garage wurde eine Wohnung eingebaut, die in den Einreichplänen nicht aufscheint und somit konsenslos errichtet wurde.

Nutz- und Wohnflächen

- Kellergeschoß (Nutzflächen gesamt): ca. 179,77 m²
- Erdgeschoß (Wohnfläche): ca. 169,61 m²
- Obergeschoß (Wohnfläche): ca. 73,99 m²
- Dachboden (Lager): ca. 46,55 m²
- Garage: ca. 82,80 m²
- Wohnung über Garage: ca. 66,24 m² (konsenslos errichtet, siehe Hinweis oben)

Heizung: Zentralheizung, Fußbodenheizung, Kachelofen, Ölheizung

Anschlüsse/Aufschließung: Strom, Ortswasserleitung, öffentlicher Kanal

Zustand: Allgemeiner Instandhaltungsbedarf ersichtlich (u.ä. Sockelputz, Fassade, Holzverkleidungen, Außenbeläge, Dach, Außenanlagen).

Grundstücke / Widmung

- Gst. Nr. 1596/14 – 2.750 m² | Widmung: Bauland – Wohngebiet (W) | vermessen, nicht im

Grenzkataster (G).

- Gst. Nr. 1597 – 1.103 m² | Widmung: Grünland – Ödland | nicht vermessen, nicht im Grenzkataster (G).
Lagequalität: Mikrolage gut bis sehr gut

Entwicklung & Bebauung

- Bebauungsplan Nr. 10 „Unterfeichten – Kreuzer“ betrifft u.a. den Bereich des südöstlichen Planungsgebiets (inkl. Gst. Nr. 1597).
 - Für Gst. Nr. 1596/14 gelten bei neuem Bauansuchen laut Bauamt u.a.: 2 geschoßige Bebauung, kein verdichteter Wohnbau (GFZ < 0,25), Teilung vorstellbar (ev. bis 3 Parzellen).
 - Im Sinne der „höchsten und bestmöglichen Nutzung“ folgendes Entwicklungsszenario möglich (ohne Rechtsanspruch): Umwidmung Gst. 1597 in Bauland Wohnen, Teilung beider Liegenschaften in gesamt max. 4 Bauparzellen, Planung gem. Bebauungsplan (Erweiterung).
- Hinweis: Etwaige Umwidmungen/Teilungen samt Infrastrukturbeiträgen liegen im Ermessen der Gemeinde; keine Zusicherung durch den Verkäufer.

Besichtigung nach Vereinbarung

Verkauf / Bieterverfahren

Verkauf aus der Verlassenschaft im Rahmen eines nicht öffentlichen Bieterverfahrens. Das Höchstgebot erhält nicht zwingend den Zuschlag (insbesondere bei Verweigerung der verlassenschaftsgerichtlichen Genehmigung)

Geringstes Gebot: € 1.430.000,- (Verkehrswert lt. Sachverständigengutachten inkl. Inventar).

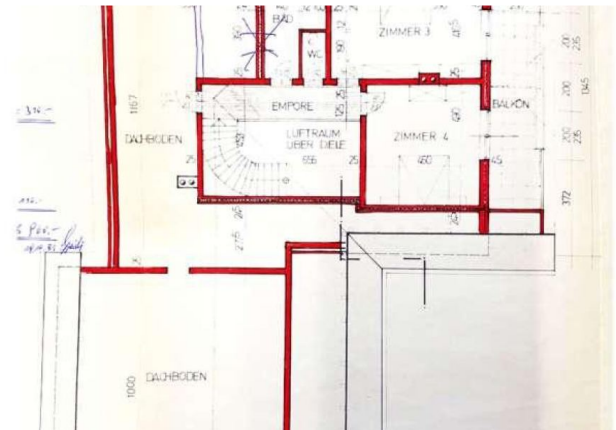
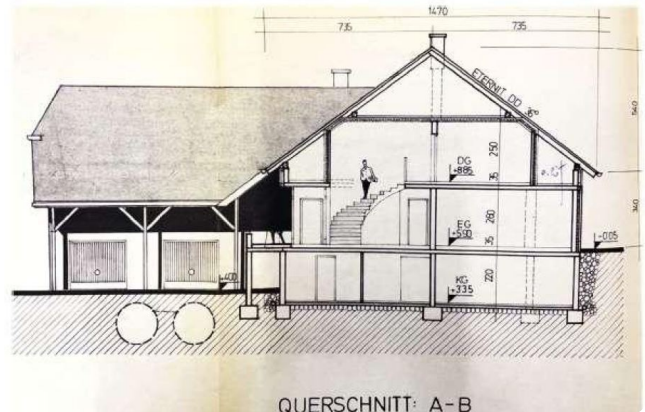
Kurzfasit für Interessenten

Repräsentatives Wohnhaus mit sehr guten Grunddaten, großem Flächenangebot und zweitem, unbebauten Grundstück. Besonders hervorzuheben sind Galerie/Empore, Wellness und Weinkeller, die große Garage, die westseitige Terrasse sowie die Potentiale hinsichtlich Teilung/Entwicklung im Rahmen der örtlichen Vorgaben. Transparenzhinweis zur konsenslosen Wohnung über der Garage und zum allgemeinen Instandhaltungsbedarf.

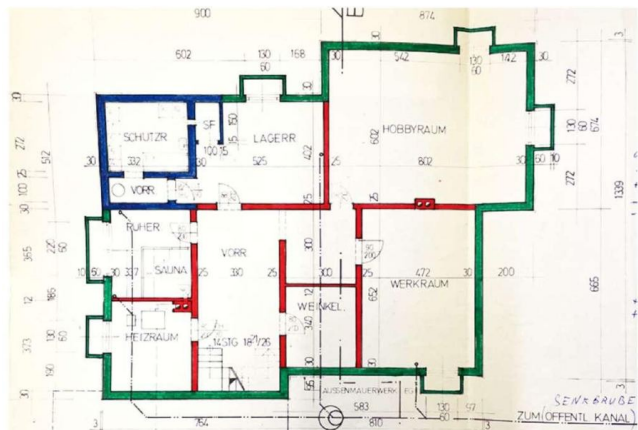
Lage

Unterfeichten 19 befindet sich in einer ruhigen, ländlich geprägten Wohnlage im Ortsteil Unterfeichten der Gemeinde Steinbach am Attersee, im Bezirk Vöcklabruck in Oberösterreich. Der Standort liegt nur wenige Minuten vom Attersee entfernt und bietet eine naturnahe Umgebung am Fuße des Höllengebirges. Steinbach am Attersee ist ein kleiner Ort mit rund 900 Einwohnern und zeichnet sich durch seine Nähe zum See, zur umliegenden Berglandschaft und eine gute Erreichbarkeit über die B152 (Seeleiten Straße) aus. Unterfeichten selbst ist eine Streusiedlung mit typischem Salzkammergut-Charakter, rund 2,5 km vom Attersee entfernt und etwa 85 km von Linz.

Impressionen









Ihr Ansprechpartner

SELFIMMO

WATEK Homes GmbH

Hofau 7

4650 Lambach, Österreich

Tel.: +43 7245 27699

E-Mail: office@selfimmo.at

Web: selfimmo.at

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Dieses Exposé ist unverbindlich und ersetzt keinen Kaufvertrag. Zwischenverkauf vorbehalten.