

**Gepflegtes Haus mit großem Grund und vielseitigen
Möglichkeiten**



Objektnummer: 422

Eine Immobilie von Axia Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4101 Feldkirchen an der Donau
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	114,69 m ²
Stellplätze:	2
Keller:	127,34 m ²
Heizwärmebedarf:	G 371,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,68
Kaufpreis:	339.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Stefan Pichler

SPERER Immobilien GmbH
Franz-Zola-Straße 3
4600 Wels

T +43 7242 306030
H +43 676 4630535













A portrait of Stefan Pichler, a man with a beard, wearing a dark suit and white shirt, standing in front of a dark, textured wall. The SPERER Immobilien logo is in the top right corner. Below the portrait, there is contact information.

SPERER Immobilien
Ihr Immobilienmakler in Oberösterreich

Unsere Leistungen:

- » Punktgenaue Bewertung
- » Top Vermarktung
- » Professionelle Abwicklung

Ihr Ansprechpartner:

Stefan Pichler
SPERER Immobilien GmbH
4600 Wels, Weingut-Zola-Straße 3
+43 724 463 05 0
s.pichler@sperer-group.com

Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit großzügigem Garten- und Waldanteil

In der ruhigen und naturnahen Ortschaft Freudenstein, einem Ortsteil der beliebten Gemeinde Feldkirchen an der Donau, erwartet Sie dieses, dem Alter des Gebäudes entsprechend, sehr gepflegte Einfamilienhaus mit großem Grundstück und viel Potenzial zur individuellen Entfaltung.

Das im Jahr 1972 errichtete Wohnhaus bietet auf ca. 115 m² Wohnfläche ausreichend Raum für Familien oder Paare. Hervorzuheben ist die wirklich gut nutzbare und durchdachte Raumaufteilung. Zusätzlich stehen im Untergeschoss rund 127 m² Nutzfläche zur Verfügung - ideal für Lagerung, Hobbys oder Werkstatt. Der südliche Kellerraum mit ca. 27 m², mit Heizkörper und ausreichend Fensterfläche ausgestattet, kann auch als Wohnraum genutzt werden.

Das Grundstück umfasst insgesamt 1.313 m², davon sind 1.259 m² als Bauland Wohngebiet gewidmet – beste Voraussetzungen für Erweiterungen. Etwa 450 m² des Grundstücks sind bewaldet (Hanglage) und verleihen dem Anwesen einen besonderen, naturnahen Charakter. Besonders attraktiv ist der geschützte Gartenbereich auf der strassenabgewandten Rückseite des Hauses – hier können Sie den Feierabend in Ruhe und mit Blick ins Grüne genießen, während die Abendsonne die Terrasse in warmes Licht taucht. Die Liegenschaft bietet wirklich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein interessantes Entwicklungspotenzial.

Objekttyp: Einfamilienhaus (wird samt Mobiliar verkauft)

Wohnfläche: ca. 115 m²

Keller inkl. Garage: ca. 127 m²

Baujahr: 1972

Grundstücksfläche: ca. 1.313 m²

Widmung: 1.259 m² Bauland Wohngebiet, 54 m² Grünland

Waldanteil: ca. 450 m²

Ausstattung, Zustand & Besonderheiten auf einen Blick

- Großzügiges Baugrundstück mit hohem Entwicklungspotenzial
- Einfamilienhaus in Massivbauweise (Baujahr 1972)
- Sehr gepflegter Zustand, dem Baujahr entsprechend
- Voll unterkellert, inkl. Garage
- Beheizung über voll funktionsfähige Öl-Zentralheizung (letztes Service Juli 2025), zusätzlich offener Kamin
- Großer sonniger Garten mit geschütztem Rückzugsbereich und Waldanteil
- Schöne Lage in einer beliebten Wohngegend
- Bauland-Widmung mit zusätzlichem Grün- und Waldanteil
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – auch als Anlageobjekt oder für Zubauten
- Sofort nutzbar – ideal für Familien

Fazit: Diese Immobilie bietet eine gelungene Kombination mit einem sehr gepflegtem Bestandsgebäude, großzügigem Grundstück, Gartenfläche und zusätzlichem Waldanteil. Eine interessante Gelegenheit für Käufer, die Wert auf Platz, Nutzbarkeit und Entwicklungspotenzial legen.

Für weitere Informationen, Pläne oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Ihr SPERER Immobilien Team

Stefan Pichler | 0676 4630535 | s.pichler@sperer-group.com

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <3.000m
Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m
Kindergarten <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m
Bäckerei <4.500m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige

Bank <3.500m
Geldautomat <3.500m
Post <4.000m
Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <1.000m
Bahnhof <3.000m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap