

## **Idyllisches Eigenheim mit platzreichem Garten in Spattendorf - Gemeinde Alberndorf in der Riedmark**



**Objektnummer: 5061**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4211 Spattendorf
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m²
<b>Gesamtfläche:</b>	793,00 m²
<b>Kaufpreis:</b>	230.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



**Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA**

VKB-Immobilien GmbH  
Domgasse 12  
4020 Linz

T + 43 732 7637-1298  
H +43 676 83 667 780

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



















































## Objektbeschreibung

Dieses liebevoll gepflegte Haus bietet auf einem weitläufigen Grundstück von insgesamt 793 m<sup>2</sup> reichlich Platz zum Wohnen und Entspannen. Das Gebäude selbst erstreckt sich über eine komfortable Wohnfläche von 160m<sup>2</sup>, während der weitläufige Garten mit 633 m<sup>2</sup> viel Raum für Freizeit, Gartenideen und Erholung im Freien bietet.

Die Architektur des Hauses verbindet klassische Gemütlichkeit mit funktionaler Raumaufteilung und schafft eine einladende Atmosphäre, in der man sich sofort zuhause fühlt. Große Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume, und der Garten eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – vom Spielen mit Kindern über gemütliche Grillabende bis hin zu entspannenden Momenten im Grünen.

Hinter dem Haus befindet sich also eine Hütte die zum Lagern von Holz und als Werkstatt benutzt wurde. Ein funktionales Häuschen, das Ordnung, Handwerksprojekte und praktische Nutzung perfekt miteinander verbindet.

- Attraktive Liegenschaft mit einer Gesamtfläche von ca. 793 m<sup>2</sup>
- Praktische Hütte hinter dem Haus: Ideal zur Lagerung von Holz und Nutzung als Werkstatt
- Platzreiche Garage: Bietet ausreichend Raum für Fahrzeuge, Fahrräder und zusätzlichen Stauraum

(Bei weiterem Interesse werden Baupläne und bestehende Baubewilligungen des Hauses ebenso gerne nachgereicht wie sämtliche Unterlagen zu Wasser- und Kanalanschlüssen.)

**Verkaufspreis:**

Euro : 250.000,-

**Käuferprovision:**

3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust.

**Über Finanzierungsmöglichkeiten informieren Sie gerne die WohnPlus-Spezialisten der VKB-Bank.**

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281. Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <4.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <7.500m  
Höhere Schule <7.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <3.500m



Polizei <4.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Straßenbahn <9.500m

Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap