

## **Zweifamilienhaus mit erheblichen Renovierungs- und Sanierungsbedarf im Hart/Sattledt**



**Objektnummer: 6244/1106**

**Eine Immobilie von COORE-GC Real Estate GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4642 Sattledt
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	459,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	150.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	20,17 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Betriebskosten pro Monat ohne Heizung & Strom

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

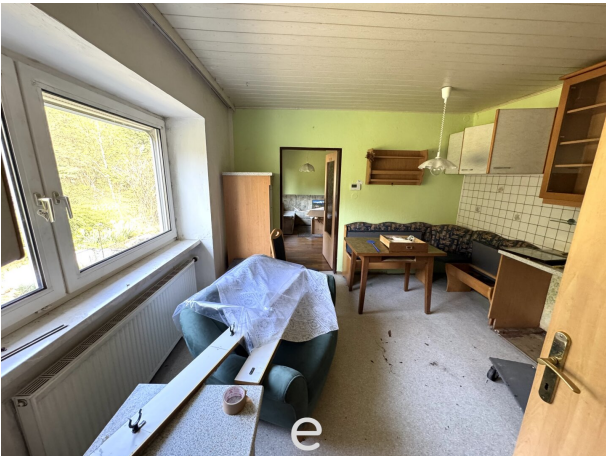


**Oliver Gassenbauer**

eurea Real Estates GmbH  
Hans Sachs Straße 1a

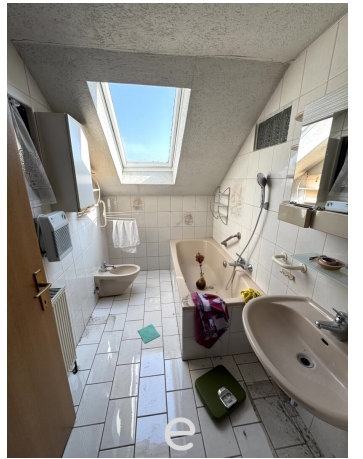








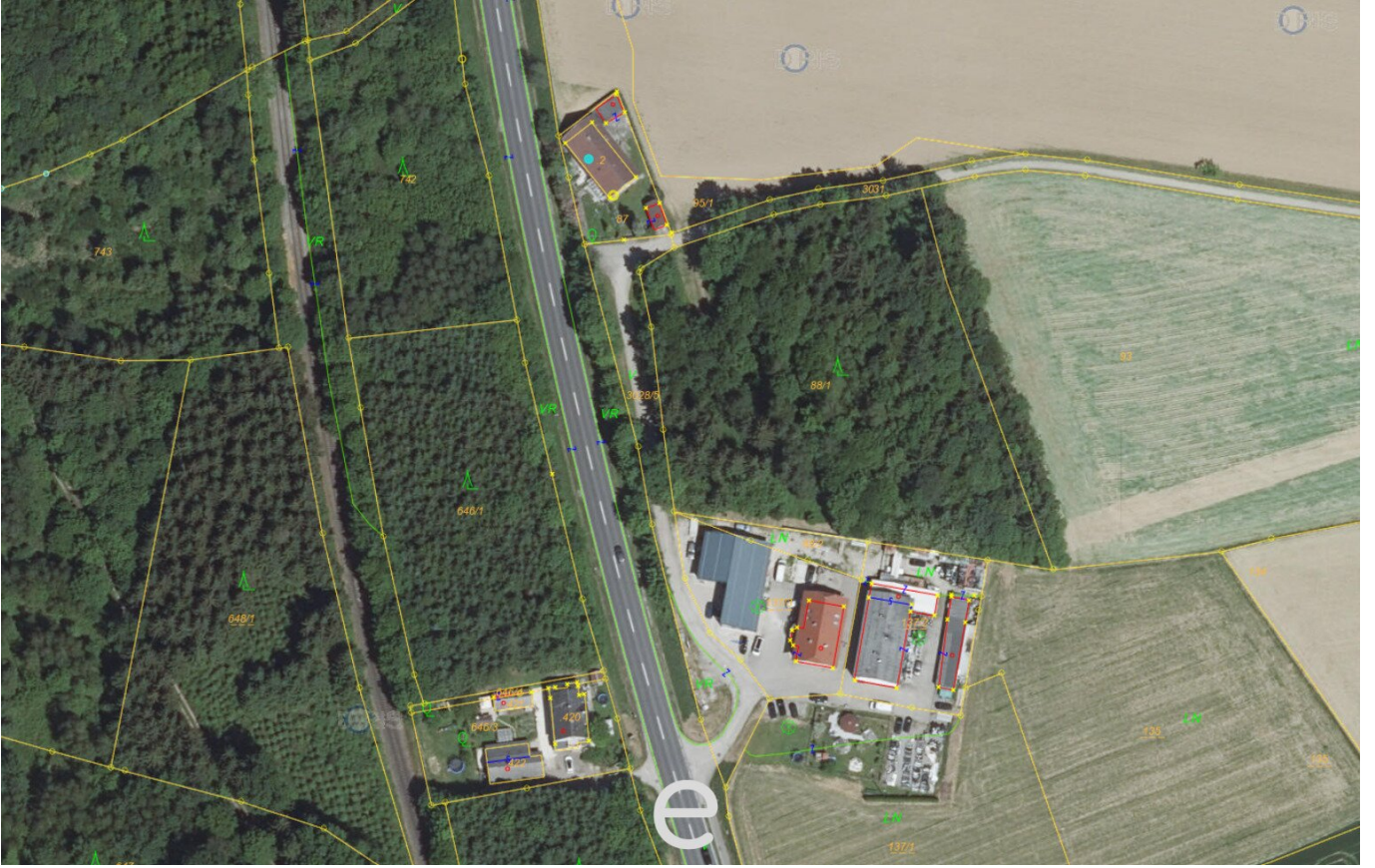










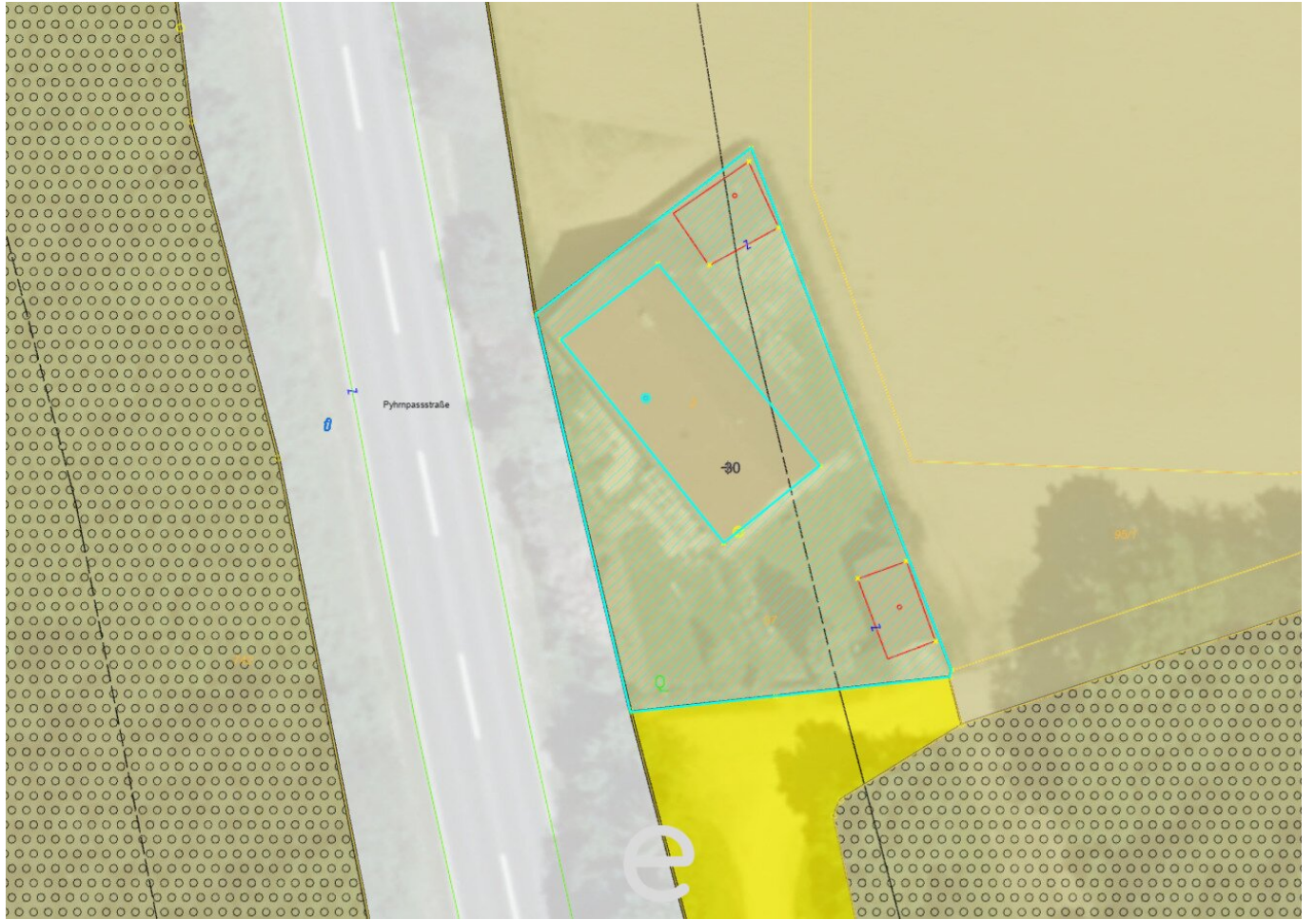




Copyright: DKM - © BEV  
 WICHTIG: Diese Darstellung wurde unter größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Jeglicher Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit ist ausgeschlossen.

**Marktgemeinde Sattledt**  
 Marktplatz 1, A-4642 Sattledt  
 Telefon +43 7244 88 55  
 Mail [gemeinde@sattledt.ooe.gv.at](mailto:gemeinde@sattledt.ooe.gv.at)  
 Maßstab 1:500 Datum 13.4.2026







# RÖCK WALTER u. HERMINE

46% SATTEL, UNTERKURT 5%

EINREICHEN FÜR DEN NEUBAU EINER KLEINGARTEN  
SÜDLICH VON GARTENST. 27, KG SATTELI  
MÄRZ 1966 1/100

DIE SAUWEISE u.  
GRÜNDEGENTÜMER

Der Bauherr  
BECKHARDT  
4350 Kempten

Genehmigt SATTELI  
vom 18. Juni 1966  
18/1878-1-5

Der Baubau war in der Zeit  
vom 19.2.36 bis 1.7.36  
zur Ausführung gekommen

18630 ...  
mit Bescheid vom 19.2.36  
Zl. 43/11-1/182-14  
Der Bürgermeister:

*M. Müller*



KEMPTEN, AM 27. JUNI 1966

ZUFÜHRUNG  
= 30



ESTRICH  
UNTERKURTEN  
KOLLIERUNG

SCHNITT

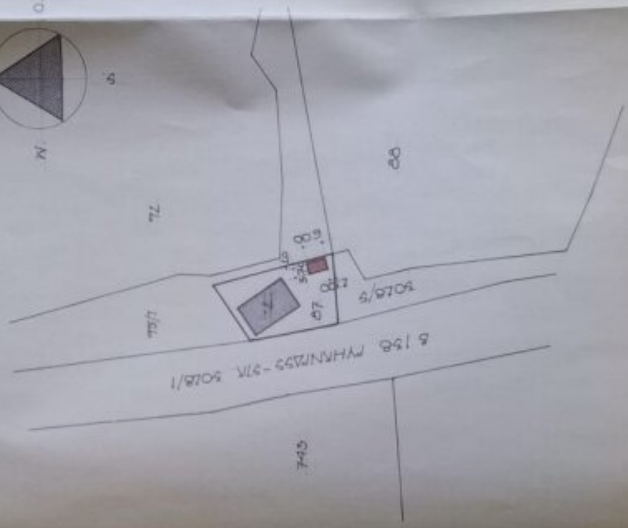
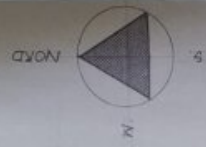
WESTANSICHT



SÜDANSICHT



LOKATION 1/1000



# Objektbeschreibung

**Zum Verkauf steht ein abbruchreifes Bestandsobjekt inkl. Nebengebäude und Garage auf einem rd. 700m<sup>2</sup> Grundstück**

Die wichtigsten Fakten zum Objekt:

- **Grundstücksfläche rd. 703m<sup>2</sup>** im Grünland (Sternchenbau)
  
- **voll aufgeschlossen** inkl. Brunnen für Gartenpflege
  
- Baujahr: vor über 100 Jahre - **2 Wohneinheiten mit 2 getrennten Hauseingängen**
  
- **Wohnnutzfläche auf 2 Ebenen von rd. 220-240m<sup>2</sup>** - zusätzlich Keller rd. 10m<sup>2</sup>
  
- **Raumhöhen:** EG 2,66m und OG 2,30m, Fenster: tw- 3-fach Verglasung
  
- **Raumaufteilung EG**
  - Vorraum, Küche, Speis, Wohnzimmer, Abstellraum, 3 Schlafzimmer (auch als Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbar)
  
  - Heizraum (Gasheizung - ca. 15 Jahre alt und intakter Holzofen) inkl. Dusche, WC und Waschbecken
  
- **Raumaufteilung OG**
  - Vorraum, Badezimmer mit Badewanne, separates WC, Schlafzimmer mit Abstellraum (auch als begehbarer Kleiderschrank nutzbar)

- geräumiger Dachboden mit vielen Möglichkeiten (nicht ausgebaut)

- **großzügige Gartenanlage** - Terrasse (rd. 16m<sup>2</sup>) mit Überdachung (nicht genehmigt)

Nach Rücksprache mit der Gemeinde Sattledt liegen zu diesem Objekt keine Baupläne bzw. keine entsprechenden Unterlagen auf - folgende Auskünfte der zuständigen Behörde:

- Aufgrund eines Luftbildes aus dem Jahre 1953 ist zu erkennen, dass für das **Hauptgebäude** ein schon längerer Bestand anzunehmen ist - baurechtlich kann man daher einen Konsens vermuten, auch wenn keine Unterlagen aufzufinden sind.
- Für das **Bauwerk, das im nordwestlichen Bereich an das Hauptgebäude anschließt**, kann jedoch auf Grundlage des vorliegenden Luftbildes ein baurechtlicher Konsens nicht vermutet werden, da dieses Bauwerk im Luftbild nicht zu sehen sind. Das genannte Bauwerke ist daher zu entfernen oder, sofern das möglich ist, einer nachträglichen Bewilligung zuzuführen. Sollte es sich bei dem Bauwerk im nordwestlichen Bereich um einen Zubau (besteht seit ca. 1975) handeln, könnte dieser aufgrund eines mehr als 25-jährigen Bestehens auf Grundlage des § 49a Oö. BauO zum „rechtmäßigen Bestand“ erklärt werden.
- die **Garage (rd. 17,60m<sup>2</sup>) im südöstlichen Grundstücksbereich ist genehmigt** (siehe Einreichplan 1986) - ausgestattet mit elektrischem Tor

Im Flächenwidmungsplan ist die Liegenschaft derzeit als Grünland ausgewiesen. **Bei Abbruch des Bestandsgebäudes und anschließender Neubebauung kann eine Behandlung als Dorfgebiet** erfolgen (laut Auskunft der zuständigen Behörde).

- Als Dorfgebiete sind solche Flächen vorzusehen, die vorrangig für Gebäude land- und

forstwirtschaftlicher Betriebe sowie für Gärtnereien, im Übrigen aber nur für Bauwerke und Anlagen bestimmt sind, die auch im Wohngebiet (Abs. 1) errichtet werden dürfen, wobei jedoch als Wohngebäude nur Gebäude mit **nicht mehr als zwei Geschoßen über dem Erdboden und einem Dachraum mit insgesamt höchstens drei Wohnungen** und nur insoweit zulässig sind, als die dörfliche Struktur des Gebietes sichergestellt ist.

- Darüber hinaus dürfen in Dorfgebieten **bestehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude für Wohn-, Verwaltungs-, Schulungs-, Seminar- und Lagerzwecke sowie für Klein- und Mittelbetriebe, die die Umgebung nicht wesentlich stören**, unter den Voraussetzungen des § 30 Abs. 6 bis 6d verwendet werden; § 30 Abs. 7, 8 und 9 gelten sinngemäß.
- Darüber hinaus dürfen in Dorfgebieten **bestehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude für Wohn-, Verwaltungs-, Schulungs-, Seminar- und Lagerzwecke sowie für Klein- und Mittelbetriebe, die die Umgebung nicht wesentlich stören**, unter den Voraussetzungen des § 30 Abs. 6 bis 6d verwendet werden; § 30 Abs. 7, 8 und 9 gelten sinngemäß.
- Bestehende, baurechtlich bewilligte Wohngebäude im Grünland, sofern diese nicht als land- und forstwirtschaftliche Gebäude baurechtlich bewilligt wurden, können im Flächenwidmungsplan als + Signatur ausgewiesen werden. Die Signatur + weist eine von Grünland umgebene Baulandfläche (in der Regel unter 1.000 m<sup>2</sup>) mit einem bestehenden Wohngebäude als Hauptgebäude aus. Weitere Hauptgebäude sind unzulässig. Für die in einem Anhang zum Flächenwidmungsteil dargestellte Fläche wird die Widmung Dorfgebiet festgelegt.
- Gewerbliche Nutzung wäre im Grünland/Dorfgebiet im Zuge einer Nachnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Gebäude denkbar, welche aber im ggst. Fall nicht vorliegt. Ansonsten sind Nutzungen, die auch im Wohngebiet zulässig sind, denkbar

(siehe § 22 Abs. 1 Oö. ROG).

Energieausweis wird gerade erstellt und wird nachgereicht - **der Verkauf soll inkl. Bestandmobilar mit Entsorgung durch Käufer erfolgen.**

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe ihrer Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeiten können.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Ihr Oliver Gassenbauer, [0699/10 639 105](tel:069910639105), [og@eurea.at](mailto:og@eurea.at)

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de) - <https://eurea-real-estates.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <7.000m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <9.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <8.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <500m

Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap