

**Haus - Rohdiamant | viel Fläche – großes Potenzial –
starke Perspektive | ideal für Heimwerker**



NACHHER - KI-bearbeitetes Symbolbild

Objektnummer: 487

Eine Immobilie von Axia Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Aschacher Straße 22
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4101 Feldkirchen an der Donau
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	114,69 m²
Stellplätze:	2
Keller:	127,34 m²
Heizwärmebedarf:	G 371,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,68
Kaufpreis:	319.000,00 €
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







Objektbeschreibung

Einfamilienhaus mit großzügigem Grundstück

In Freudenstein, einem Ortsteil der Gemeinde Feldkirchen an der Donau, befindet sich dieses gepflegte Einfamilienhaus in naturnaher Lage mit großzügigem Grundstück und Entwicklungspotenzial.

Dieses Einfamilienhaus eignet sich besonders für Heim- und Handwerker, die eine Liegenschaft mit viel Gestaltungsspielraum und großem Entwicklungspotenzial suchen. Das im Jahr 1972 errichtete Haus verfügt über ca. 115 m² Wohnfläche, eine funktionale Raumaufteilung sowie umfangreiche Nutzflächen im Untergeschoss. Das großzügige Grundstück mit 1.313 m² – davon 1.259 m² Bauland-Wohngebiet – bietet zusätzlich interessante Möglichkeiten für Erweiterungen und individuelle Nutzungskonzepte. Ergänzt wird das Gesamtbild durch den südseitigen Ausblick, den ruhigen Gartenbereich sowie den naturnahen Charakter der Liegenschaft.

Im Exposé finden Sie ergänzend **Vorher-/Nachher-Darstellungen**, welche mögliche Modernisierungs- und Gestaltungsideen veranschaulichen sollen. Bei den dargestellten Nachher-Bildern handelt es sich um **KI-bearbeitete Symbolbilder**, die ausschließlich als Visualisierung dienen und beispielhaft zeigen, wie das Haus nach einer Sanierung bzw. Modernisierung aussehen könnte. Die Darstellungen stellen keine zugesicherten Eigenschaften oder konkrete Ausführungsvarianten dar.

Auf Wunsch kann Interessenten zudem eine erste grobe Richtwerteinschätzung möglicher Sanierungs- bzw. Modernisierungskosten zur Verfügung gestellt werden.

Objektdaten

Objekttyp: Einfamilienhaus (wird samt Mobilar 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 in Hanglage

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: Ein unheimlich interessantes Objekt für Heim- und Handwerker mit solider Basis, großzügigem Grundstück und vielseitigem Entwicklungspotenzial. Die Kombination aus funktionaler Raumaufteilung, umfangreichen Nutzflächen und naturnaher Lage bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Modernisierung.

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 <1.975m

Apotheke <2.800m

Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.450m

Kindergarten <3.900m

Nahversorgung

Supermarkt <2.375m

Bäckerei <4.225m

Einkaufszentrum <7.625m

Sonstige

Bank <3.225m

Geldautomat <3.225m

Post <3.800m

Polizei <5.600m

Verkehr

Bus <550m

Bahnhof <2.825m

Flughafen <8.875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap