

## **Einfamilienhaus auf 830 m<sup>2</sup> Grund zum Innsanieren**



Ostansicht

**Objektnummer: 2486\_934**

**Eine Immobilie von RE/MAX One in Steyr**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4400 Steyr
<b>Baujahr:</b>	ca. 1957
<b>Wohnfläche:</b>	121,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	39,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	118,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	296.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Gertrude Lehner**

RE/MAX One in Steyr  
Marienstraße 1  
4400 Steyr

T +43/7252/52149 149









## Objektbeschreibung

Dieses großteils unterkellerte Einfamilienhaus bietet eine einmalige Gelegenheit, ein Zuhause ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Es befindet sich in der beliebten Waldrandsiedlung am Stadtrand von Steyr und steht auf einem großzügigen Grundstück mit einer Gesamtfläche von 830 m<sup>2</sup>. Die begehrte, ruhige und sonnige Siedlungslage sowie der südseitig ausgerichtete Garten machen diese Immobilie zu einem besonderen Angebot. Vollständig eingezäunt ist das Grundstück und mit Obstbäumen sowie Beerensträuchern bepflanzt. Zusätzlichen Stauraum bietet eine Gartenhütte für Freizeitutensilien und Gartengeräte. Das Ziegelmassivhaus wurde ursprünglich 1957 errichtet und erhielt im Jahr 1965 die Benützungsbewilligung. 1970 wurde das Gebäude durch einen Anbau mit Terrasse erweitert. Im Jahr 2012 wurde beim Haupthaus eine Außensanierung (Vollwärmeschutz, Fenster, Dachrinnen und Verblechnungen) durchgeführt. Insgesamt verfügt das Haus über eine Wohnnutzfläche von rund 121 m<sup>2</sup>, die sich auf das Erd- und Dachgeschoss verteilen. Etwa 70 m<sup>2</sup> umfasst das Erdgeschoss und bietet eine funktionale Raumaufteilung mit einem geräumigen Stiegenhaus, das sowohl in das Dachgeschoss als auch in den Keller führt. Eine Wohnküche schafft Platz für geselliges Beisammensein, während das angrenzende Wohnzimmer mit einem gemütlichen Kachelofen versehen ist. Vom Wohnzimmer aus gelangt man sowohl in den Anbau als auch auf die Terrasse und in den Garten. Ein Schlafzimmer, ein Tageslichtbad sowie eine separate Toilette komplettieren das Raumangebot auf dieser Ebene. Im Dachgeschoss stehen weitere 51 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Ein zentraler Vorraum, der mit einem Handwaschbecken ausgestattet ist, verbindet drei Zimmer, von denen eines Zugang zu einem ca. 10 m<sup>2</sup> großen Balkon bietet. Zusätzliche Abstellflächen befinden sich in den Dachschrägen und sind direkt von den Zimmern aus begehbar. Auch im Obergeschoss gibt es eine separate Toilette. Das Kellergeschoss des Hauses bietet mit etwa 39 m<sup>2</sup> Nutzfläche zusätzlichen Stauraum und praktische Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem Heizraum und einem Lagerraum für den Öltank sind dort auch ein Abstellraum sowie eine Sauna mit Dusche untergebracht. Eine Garage mit einer Fläche von 21 m<sup>2</sup> ist ebenfalls im Keller integriert und bietet Platz für ein Fahrzeug. Vor dem Haus stehen zudem zwei weitere PKW-Abstellplätze zur Verfügung. Diese Immobilie bietet eine hervorragende Basis für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und leistbares Eigenheim. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf Ihren Anruf! Finanzierungshinweis: dzt. bei Kauf Eigenmittelanteil von ca. 65.000,-- (ca. 20 % vom Kaufpreis) erforderlich Kaufpreis: € 296.000,-- Kaufnebenkosten ca. 8,2 % vom tatsächlichen Kaufpreis, das sind: Notar; Makler 3,6 % incl. 20 % Ust; Grunderwerbssteuer 3,5 %; Grundbucheintrag frei, denn seit 1. April 2024 gilt die \*temporäre Gebührenbefreiung bei dringendem Wohnbedürfnis, sonst 10 % Kaufnebenkosten. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständiger Angabe Ihrer Daten samt Anschrift bearbeiten werden. GERTRUDE LEHNER Remax One in Steyr Neuschönau Mobil: 0664/53 16 460 Gebiet: Steyr-Stadt und Steyr-Land Staatlich geprüfte Immobilienmaklerin; seit 2002 im Remax Netzwerk tätig; zähle seit Jahren zu den 10 Besten der österreichischen Remax-Makler. Profitieren Sie von meinem Engagement und meiner jahrelangen Erfahrung. Ich garantierte Ihnen Seriosität und höchstmöglichen Einsatz. Über ein kostenfreies Beratungsgespräch mit

Ihnen freue ich mich sehr, denn meine Kompetenz und Marktkenntnis bringe ich gerne zum Wohle meiner Kunden ein.