

## **Holzblockhaus mit Garage und Gartenparadies - sonnige Natueroase im Steyrtal/Leonstein**



Blockhaus mit üppiger Gartenlandschaft

**Objektnummer: 2273\_3015**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4592 Leonstein
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	102,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	18,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 120,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,40
<b>Kaufpreis:</b>	258.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Beatrix Hofstetter**

RE/MAX Alpha in Steyr  
Berggasse 50  
4400 Steyr

H +43 664 244 8242

















## Objektbeschreibung

Heimeliges Wohnen im Holzhaus samt Garage und 995 m<sup>2</sup> ebenem Grund - ein besonderer Platz im Herzen des Steyrtals wartet auf neue Eigentümer! Das im Jahr 1976 im Stil eines Blockhauses erbaute, nach Südwesten ausgerichtete Wohnhaus besticht durch seine sonnige, ruhige Siedlungslage im Dorfzentrum von Leonstein in der Region Kalkalpen. Freibad, Freizeitpark und Steyrtal-Radweg sind nur wenige Gehminuten entfernt. Ca. 102 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 11 m<sup>2</sup> Kellerfläche sowie 995 m<sup>2</sup> Grundfläche mit Widmung ‚Mischbaugebiet‘ bieten einen vielfältig gestaltbaren Lebensraum. Das Wohnhaus verfügt über zwei Etagen: Erdgeschoß, bestehend aus Windfang, Vorzimmer, Kochnische, Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Schrankraum, Toilette mit Waschbecken sowie Kellergeschoß mit direktem Zugang vom Hausinneren und vom Garten, bestehend aus einem großen Badezimmer mit Wanne, Dusche, Bidet und WC, einem Gästezimmer und einem Nutzraum für Lagerungen, einem Wirtschaftsraum sowie Heizung und Solaranlage. Der Dachbodenraum oberhalb der Garage wurde als Wohnraum adaptiert, ungeachtet der niedrigen Raumhöhe. Ein Stiegenaufgang im Hausinneren verbindet die einzelnen Wohnebenen. Als Heizung steht eine Öl-Zentralheizung zur Verfügung. Ein Kachelofen im Erdgeschoß und ein Schwedenofen im Kellergeschoß ergänzen die Heizmöglichkeiten. Warmwasser wird mittels Solaranlage samt 500-l-Speicher gewonnen. Direkt an das Haus angeschlossen wurde eine ca. 19 m<sup>2</sup> große Garage mit ausgestaltetem Dachbodenraum. Markant ist die großzügige Grundstückfläche, die sich vorrangig im süd- und westlichen Bereich erstreckt. Eine mit Liebe zum Detail umgesetzte Gestaltung prägen sowohl in der gesamten Gartenanlage als auch im Hausinneren die individuelle heimelige Note. Der außergewöhnlich große, gepflegte Garten verschafft der Liegenschaft ein naturnahes Flair mit herrlicher Aussicht von Ost bis West. Eine Terrasse, die überdachte Ruhezone inmitten einer üppigen Pflanzenwelt, eine vollständige Einfriedung, die Garage und eine zusätzliche Abstellfläche ergänzen das Angebot. Ausführung und Merkmale:

- Holzblockbau • Ziegeldach – Kaltdach • Dachbodenisolierung (20 cm) • Innenisolierung • gesamtes Haus unterkellert • Kellerzugang von innen und außen • Fußböden: Schiffboden, tw. darüber Laminat, Fliesen EG und KG • Holzfenster – doppeltes Glas • neue eloxierte Alu-Dachrinnen • südwestseitige Terrasse mit Überdachung und Pflasterung • Holztüren • SAT-TV • Heizung: Ölheizung (1998), Radiatoren, Kachelofen und Schwedenofen • Warmwasser: Solaranlage und 500 l-Speicher • 2 WC • Internetanschluss • Hauseingang mit Überdachung • kleiner Dachbodenraum als zusätzliche Nutzfläche • Garage im Hausverbund • Mitglied der Wassergenossenschaft – eigene Quelle Außenanlagen: • 2 Holzhütten mit Stromanschluss • Terrasse beim Haus • überdachter, mit Holzbohlen befestigter Liegeplatz im Garten • großflächige Naturstein-Pflasterungen • Einfriedung: Naturzaun, Maschendrahtzaun, Mauer und Holzzaun • Individuell, kreativ gestalteter Garten mit Pflanzenvielfalt • 1 PKW-Abstellplätze • 2,5 m hoch geflieste Sickergrube für Regenwasser (10.000 l Fassung)

Die zur Gemeinde Grünburg gehörige Ortschaft Leonstein befindet sich in der Tourismusregion Steyr-Nationalpark und gilt als idealer Ausgangspunkt für zahlreiche Freizeitaktivitäten wie Radfahren, Wandern, Wassersport, Schifahren, Langlaufen u.v.m. Überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser vielseitig gestaltbaren Immobilie! Ich freue mich auf Ihr Interesse und Ihre Anfrage und speziell darauf, Sie persönlich durch diese

interessante Liegenschaft zu führen! Ich darf Sie noch darauf aufmerksam machen, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 120.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf: D  
:  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 1.4  
Klasse: D  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: