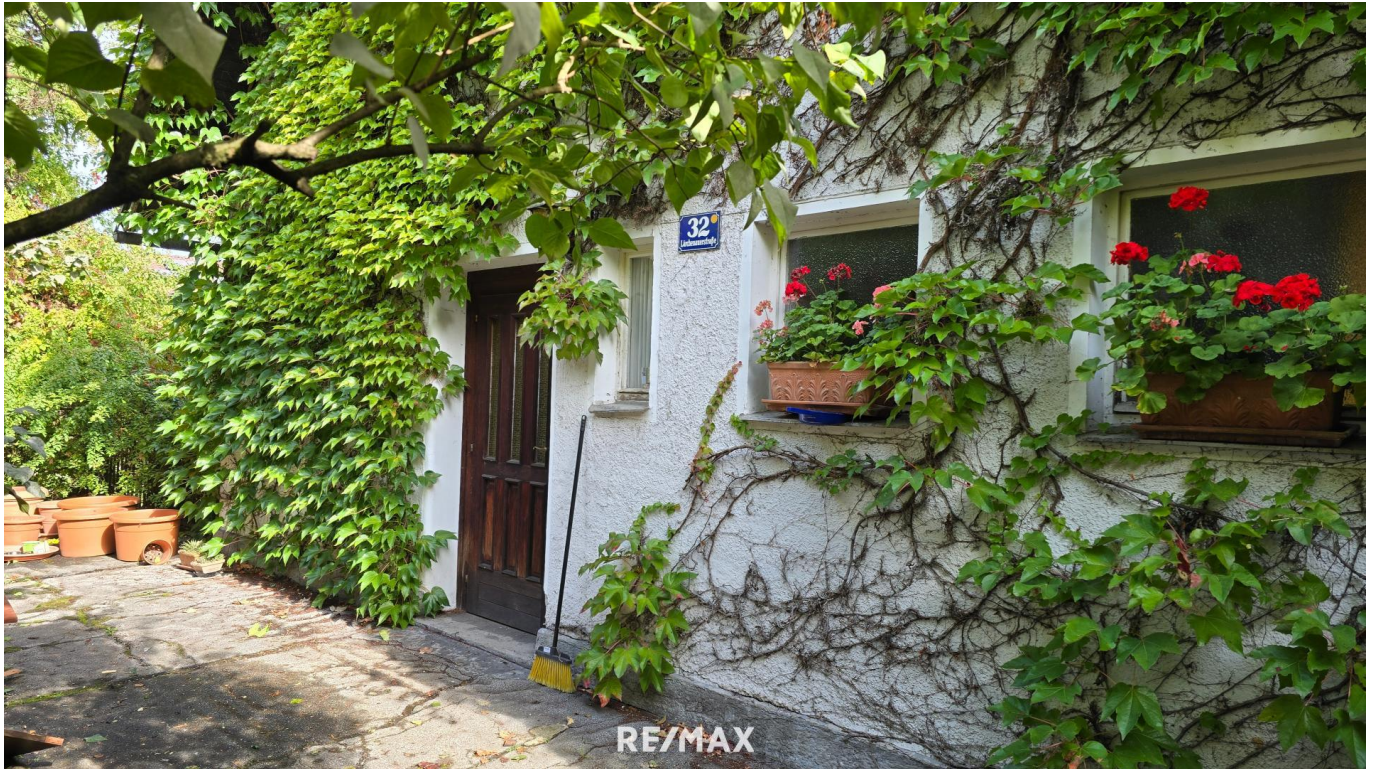


## **Verwünschenes Juwel auf großzügigem Grundstück im Zaubertal**



Hauszugang

**Objektnummer: 3792\_463**

**Eine Immobilie von RE/MAX Panorama**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lärchenauerstraße 32
Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4020 Zaubertal
Baujahr:	ca. 1949
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	80,00 m²
Nutzfläche:	120,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	<b>G</b> 663,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>G</b> 6,42
Kaufpreis:	550.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner









## Objektbeschreibung

Dieses Anwesen mit nostalgischem Charme aus den 1950er-Jahren befindet sich auf einem rund 846 m<sup>2</sup> großen Grundstück in begehrter Lage im Zaubertal in Leonding und wird als Sanierungsobjekt angeboten.

Das Wohngebäude ist in den Hang gebaut und erstreckt sich über drei Ebenen - Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoß. Aufgrund des Alters und des baulichen Zustands ist das Haus als Sanierungsobjekt zu betrachten – es bietet jedoch eine solide Grundlage für individuelle Neubaupläne in attraktiver Umgebung.

Highlights: :

- Lage: In einer Sackgasse im Zaubertal in Leonding
- Reines Wohngebiet mit offener Bebauung
- Max. 2 Vollgeschoße, zzgl. Dachgeschoßausbau
- Grundstücksgröße: ca. 846 m<sup>2</sup> (Grst.Nr. 633/74 und 633/86)
- GFZ 0,5 (Am Grundstück 633/74)
- Hanglage mit hervorragendem Blick ins Umfeld
- Sanierungsobjekt mit freistehender Garage

Mit einer klaren Sicht auf die baurechtlichen Rahmenbedingungen lassen sich Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Abstandsflächen gezielt nutzen, um neue Formen zu schaffen. - Eine Garage gehört zur Immobilie, wobei auch hier die Möglichkeit besteht, sie neu zu positionieren oder durch eine moderne Lösung zu ersetzen. - Sollten Sie eine neue Zufahrt oder eine zusätzliche Garage planen, sind die Vorgaben des Bebauungsplanes umzusetzen.

Objektdetails: :

- Grundstücksgröße: ca. 846 m<sup>2</sup>
- Drei Geschoße, Untergeschoß im Hang:
- Untergeschoss: Werkstatt als Wohnzimmer genutzt (ca. 22 m<sup>2</sup>), Küche (ca. 14 m<sup>2</sup>), Steigenhaus und Kellerräume
- Erdgeschoss: Wohnzimmer (ca. 25 m<sup>2</sup>), Schlafzimmer (ca. 15 m<sup>2</sup>), Bad mit WC (ca. 4m<sup>2</sup>)
- Dachgeschoß: 2 Zimmer, WC

Energieausweis:

Heizwärmebedarf (HWB) Ref, SK: 644 kWh/m<sup>2</sup>a – Klasse G

Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE): 6,42 – Klasse G

Es wird ein umfassendes Sanierungskonzept empfohlen.

Doppelmakler:

Wir werden als Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs (siehe §5, Abs. 3 Maklergesetz) als Doppelmakler tätig und haben sohin beide Seiten des Vertrages

(Verkäufer-Käufer) zu unterstützen. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

#### Nebenkosten:

Im Verkaufspreis nicht enthalten sind insbesondere die Grunderwerbsteuer (3,5%), die Grundbuchseintragungsgebühr (1,1%), Maklerprovision (3,6%) die Vertragserrichtungskosten, Barauslagen, etc.

#### Haftungserklärung zum Inserat:

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtum, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Angaben  
gemäß ge  
setzlichem  
Erforderni  
s:  
H 66  
ei 3.  
z 7  
w k  
är W  
m h/(  
ebm<sup>2</sup>  
eda)  
arf  
:  
KI G  
as  
se  
H  
ei  
z  
w  
är  
m  
eb  
ed  
arf  
:  
Fa6.  
kt 42  
or

G  
es  
a  
mt  
en  
er  
gi  
ee  
ffi  
zi  
en  
z:  
KI G  
as  
se  
Fa  
kt  
or  
G  
es  
a  
mt  
en  
er  
gi  
ee  
ffi  
zi  
en  
z: