

# Charmantes 50er-Jahre Knusperhäuschen am Porscheberg \*77 m2 Wohnfläche



## LAGE

Ort: St. Ulrich bei Steyr

## PREISE

Preis: € 299.000,00  
Provision: 3,6 % inkl. USt

## FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 77,00 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche ca.: 94,00 m<sup>2</sup>

## IHR BETREUER

Diana Lumetzberger, MSc.

0676/4422972

dl@top-real.com

## BESCHREIBUNG

Wir präsentieren Ihnen ein kleines Einfamilienhaus, das in den 1950er Jahren errichtet wurde und sich am idyllischen Ortsrand von St. Ulrich bei Steyr befindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 77 m<sup>2</sup> bietet dieses teils unterkellerte Zuhause alles, was man für eine gemütliche Freizeitgestaltung benötigt.

### Besichtigungstermine

Überzeugen Sie sich selbst von diesem charmanten Häuschen und vereinbaren Sie eine exklusive Einzelbesichtigung mit uns.

Kontaktieren Sie uns für eine Terminvereinbarung und lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre dieses kleinen Schmuckstücks am Porscheberg verzaubern!

### Rundgang gefällig?

Über die nördlich gelegene Aussichtsterrasse, die einen wunderschönen Blick auf die umliegende Natur bietet, gelangen Sie in das liebevoll gepflegte Knusperhäuschen.

Nachdem Sie eingetreten sind, gehen Sie ein paar wenige Stufen hinauf in das Erdgeschoss.

Im Erdgeschoss erwartet Sie:

- Ein einladendes Wohnzimmer mit einem großen Westfenster, das den Raum in warmes Licht taucht.
- Eine funktionale Küche mit einer Sitzgelegenheit für bis zu vier Personen, ideal für gemeinsame Mahlzeiten.
- Ein Badezimmer, ausgestattet mit Wanne und Toilette, das für Ihre Entspannung sorgt.

Über die Treppe gelangen Sie weiter in das Obergeschoss. Hier finden Sie:

- Ein gemütliches Kinderzimmer.
- Ein ruhiges, geräumiges Schlafzimmer.
- Ein praktisches Büro bzw. Kabinett, perfekt für Ihre persönlichen Projekte.

Der Keller des Hauses ist ebenso gut durchdacht. Im Kellergeschoss befinden sich:

- Ein Heizraum mit Pufferspeicherheizung und Boiler.
- Eine Waschküche mit Waschmaschinenanschluss und zusätzlicher Dusche.

### **Ein Gartenparadies**

Die gesamte Liegenschaft wurde mit viel Liebe gepflegt und befindet sich in einem sehr ordentlichen Zustand. Der vollständig eingezäunte Garten besticht durch einen reichen Baum- und Pflanzenbestand, der Ihnen zu jeder Jahreszeit eine grüne Oase bietet.

### **Wichtige Informationen**

Das Hauptwohngebäude entspricht nicht dem neuesten Stand der Technik, beeindruckt jedoch durch seine Sauberkeit und den gepflegten Zustand. Seit etwa sieben Jahren wird das Haus zur Freizeitnutzung verwendet und bietet somit eine hervorragende Möglichkeit, sich einen eigenen Rückzugsort zu schaffen.

Die Grundstücke verfügen über keinen Bebauungsplan und eine bauliche Erweiterung oder Veränderung wäre unter Einhaltung der OÖ. Bauordnungsvorgaben möglich.

### **Immobilien im Überblick:**

Baujahr:  
1954

Bauweise Erdgeschoss:

25 cm Betonhohlstein oder Ziegel

Bauweise Obergeschoss:  
Holzbauweise, mit Heraklithplatten verkleidet

Raumaufteilung und Raumgrößen:

OG Kinderzimmer: ca. 12,26 m<sup>2</sup>

OG Schlafzimmer: ca. 20,04 m<sup>2</sup>

OG Kabinett/Büro: ca. 5,52 m<sup>2</sup>

OG Gang: ca. 2,61 m<sup>2</sup>

EG Küche: ca. 10,74 m<sup>2</sup>

EG Wohnzimmer: ca. 19,12 m<sup>2</sup>

EG Bad: ca. 4,77 m<sup>2</sup>

EG Gang: ca. 2,61 m<sup>2</sup>

KG Waschküche/Bad: ca. 5,15 m<sup>2</sup>

KG Heizraum: ca. 10,79 m<sup>2</sup>

KG Gang: ca. 1,3 m<sup>2</sup>

Raumhöhen:

Obergeschoss: zwischen 2,32 und 2,38 m

Erdgeschoss: zwischen 2,18 und 2,34 m

Kellergeschoss: zwischen 2,00 und 2,11 m

Heizung: Elektrisch betriebene Heizungs-Pufferspeicher  
Wärmeabgabe: wassergeführte Heizkörper  
Beheizt werden: Erdgeschoss und Obergeschoss

Nebengebäude:

Einzelgarage in Massivbauweise mit elektrischem Tor

Baujahr: 1993

Fläche: ca. 17,36 m<sup>2</sup>

Raumhöhe: ca. 2,45 m

Dachform: Satteldach

Werkstatt inkl. Lager-/Abstellraum (wurde einst als Einzelgarage benutzt)

Baujahr: 1963

Fläche: ca. 27,5 m<sup>2</sup>

Raumhöhe: zwischen ca. 2 und 2,33 m

Dachform: Satteldach

### **Grundstücksgegebenheiten:**

Die Gesamtliegenschaft erstreckt sich über zwei Grundstücke. Das größere Grundstück verfügt ca. 1366 m<sup>2</sup>, es besteht eine leicht bis mittlere Hanglage und es ist über die Straße erschlossen. Dieses Grundstück ist mit dem Haupt- und den beiden Nebengebäuden bebaut.

Das zweite Grundstück befindet sich nördlich des großen Grundstücks und verfügt über ca. 680 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um einen Graben, welcher auf der Nord- und Südseite eine starke Hanglage aufweist. Im Graben ist eine geebnete Fläche, welche stellenweise mit

Platten verlegt wurde. Unter diesem flachen Teil des Grabengrundstücks verläuft ein Bach, welcher in einem Rohr durchgeführt wird.

Im Graben befindet sich ein Brunnen. Der Brunnen verfügt über Quellwasser, welches vermutlich aus einer eigenen Quelle stammt (kein Bachwasser).

**Erneuerungen/Instandhaltungsarbeiten:**

2014 Austausch Warmwasserboiler  
2013 Reinigung Hauskanal  
2013 Erneuerung Heizkerzen  
2012 Erneuerung Stromzähler  
2011 Neueinbau von zwei Luftkesseln und einer neuen Umwälzpumpe  
2005 Austausch vom großen Wohnzimmerfenster  
2004 Heizungstausch  
2000 Neues Schlafzimmerfenster  
1997 Anschluss an den gemeindeeigenen öffentlichen Kanal  
1996 Erneuerung der Dacheindeckung vom Wohnhaus. Eternitdach. Asbestfrei.  
1990 Neues Erdkabel  
1988 Einbau Plastikfenster

**Offensichtliche Mängel/Schäden:**

Nebengebäude (Werkstatt): Feuchtigkeit in der Wand und abbröckelnder Innenputz

Vorschreibung Gemeindegebühr für das 1. Quartal 2024: € 92,72

Darin enthalten waren: Grundsteuer, Wassergebühr, Kanalbenutzungsgebühr, Zählermiete, Abfallgebühr (120 Liter Tonne), Grundgebühr Wasser, Grundgebühr Kanal

Monatlicher Teilbetrag für den laufenden

Stromverbrauch: € 153,60

Stromverbrauch zwischen 1.11.2021-31.10.2022: 7.075 kWh

Stromverbrauch zwischen 1.11.2022-31.10.2023: 5.843 kWh

# Charmantes 50er-Jahre Knusperhäuschen am Porscheberg \*77 m2 Wohnfläche





