



#0004004715

## Einzigartige Lage in Wankham - Sternchenbau

4845 Ritzing



Kaufpreis: 297.000,00 €

Wohnfläche: 130,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 7

### IHR BETREUER



Joachim Plasser, MA

Leiter Immobilienbüro Vöcklabruck -  
Immobilientreuhänder (Makler)

Real-Treuhand Immobilien

plasser@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8142 82856

+43 50 6596 9781





## BESCHREIBUNG

Das zum Verkauf stehende Haus (Sternchenbau) befindet sich in Ritzing und besteht aus dem Wohngebäude (Baujahr 1955) sowie einer Grünlandfläche mit Holzhütte. Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt ca. 3.360 m<sup>2</sup>.

Besonders hervorzuheben ist die freistehende Lage ohne direkt angrenzende Wohnhäuser und dennoch guter Anbindung. Die A1-Auffahrten Regau und Laakirchen erreicht man in ca. 10 Minuten; der Bahnhof Wankham ist zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar (ca. 500m). Die nächstgelegenen Stadtgemeinden Vöcklabruck und Attnang-Puchheim sind ebenfalls in ca. 10 Minuten erreichbar.

Im Erdgeschoss des renovierungsbedürftigen Hauses befinden sich ein Vorraum, ein Wohnraum, eine Küche, ein Schlafrum und ein Bad. Von außen zugänglich sind der Heizraum sowie weitere Lagerräume und die Garage.

Über die Treppe gelangt man ins Obergeschoss mit drei Zimmern, einem Zimmer mit Anschlüssen für eine Küche, einem Badezimmer und zwei Balkonen. Das Gebäude ist teilweise unterkellert; beheizt wird es mittels Öl-Zentralheizung.

Virtueller Rundgang: <https://tour.ogulo.com/sySY>

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein landwirtschaftliches Grundstück mit ca. 2.410 m<sup>2</sup> und einer Holzhütte mit ca. 24 m<sup>2</sup>. Dieses Grundstück ist zu großen Teilen von einem Zaun umgeben und eignet sich aufgrund der bisherigen Nutzung als Selbstversorgergarten und zur Tierhaltung.

Die Immobilie befindet sich in einer sehr guten und ruhigen Alleinlage, die dennoch eine hervorragende Verkehrsanbindung bietet. Der Bahnhof Wankham sorgt für zusätzliche Mobilität, ideal für Pendler und Reisende. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und andere



**Maklerservice & Bewertung**

infrastrukturelle Einrichtungen sind ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien und Berufstätige macht. Zudem bietet die ländliche Umgebung einen hohen Erholungswert, ideal für Naturliebhaber und Menschen, die Privatsphäre, Ruhe und Erholung von Ihrem Alltag suchen.

Weitere Erholungsmöglichkeiten und Raum für zahlreiche Freizeitaktivitäten bieten sich durch die zentrale Lage zwischen Traunsee und Attersee (ca.13km).



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1955
Baustatus	Abgeschlossen

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 3.360 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	29.08.2024
Gültig bis	28.08.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	265,00
HWB Klasse	 G
fGEE Wert	2,98
fGEE Klasse	 E

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	7
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	5
Balkone	2



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	297.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	297.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



GALERIE







## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Skizze EG](#)

[Skizze OG](#)

[Skizze UG](#)

[Virtueller Rundgang](#)

