

Kurzbeschreibung Versteigerungsobjekt EZ 541 KG 50310 Litzlberg

Bezirksgericht Vöcklabruck GZ 8 E 38/25w

Kategorie: Einfamilienhaus mit Badeplatz

Beschreibung: Die Liegenschaft befindet sich im Bereich des Nordwestufers des Attersees, nordwestlich angrenzend an den Verlauf der Attersee Straße B 151, im Ortsteil Moos der Gemeinde Seewalchen.

Die Umgebungsbebauung besteht nordwestseitig entlang des Straßenverlaufes aus Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern bzw. Ferienwohnhäusern. Östlich befinden sich am See Badeplätze, Steganlagen, Bootshütten und einzelne Wohnhäuser.

Anschlüsse an das öffentliche Versorgungsnetz mit elektrischem Strom sind gemäß dem Leitungsplan der Netz Oberösterreich GmbH folgend vorhanden. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Wassergenossenschaft Seewalchen, die Abwasserbeseitigung über den Ortskanal.

Die in EZ 541 KG 50310 Litzlberg vorgetragene Grundstücksparzelle 1140/6 (mit einem Ferienwohnhaus bebaute Parzelle) ist polygonal ausgeformt, fällt von Nordwest nach Südost ab, ist parzellenmittig mit einem teilunterkellerten Ferienwohnhaus bebaut und mündet in schmaler Konfiguration als Zufahrtsparzelle im Bereich der Attersee Straße B 151. Die Flächenwidmung lautet auf Bauland/Wohngebiet, wobei eine Neubebauung laut Angaben des Bebauungsplanes vom 31.07.2019, Nr. 41, Änderung 4 mit einer Fläche für das Hauptgebäude mit mindestens 80 m² und maximal 180 m² möglich ist.

Die Grundstücksparzelle 2717/13 ist eine rechteckig konfigurierte Badeparzelle, die südöstlich an die Attersee Straße B 151 und nordwestlich an den Attersee angrenzt. Diese Grünfläche trägt auch die Flächenwidmung Grünfläche mit besonderer Wirkung, im Ausmaß von 105 m² (Grünzug Seeufer) und befindet sich gänzlich im Hochwassergebiet HQ30 und HQ100. Beide Grundstücksparzellen befinden sich in der roten See- und Flussuferschutzzone (Bereich gem. § 1 Abs. 3 der Attersee-Seeuferschutz-Ausnahmereverordnung 2018).

Zusammenfassung Flächen Bestandsgebäude lt. Gutachten Christian Schnellinger

Kellergeschoß 48,75 m²

Erdgeschoß 72,61 m²

Dachgeschoß 34,71 m²

Garage 15,93 m²

Summe Nutzfläche 172,00 m²

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein ursprünglich in den 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts errichtetes, nahe am Nordwestufer des Attersees bzw. im Anschluss an die Bundesstraße B 151 (Attersee Straße) gelegenes Ferienwohnhaus, im Ortsteil Moos, südwestlich angrenzend an die Gemeinde Seewalchen gelegen.

Die Grundstücksparzelle 1140/6 ist polygonal ausgeformt, steigt von Südost Richtung Nordwest an und ist in etwa parzellenmittig mit einem teilweise unterkellerten Einfamilienwohnhaus bebaut. Die unbebauten Freigrundflächen sind an der Südostseite als Wiesenflächen ausgebildet, teilweise hoch gewachsener Baumbestand (Nadelbäume), zur Südostseite hin mit einer nahezu blickdichten Hecke eingefriedet, an der Nordostseite mit einer Birke bzw. einem Zierstrauch bepflanzt. Sodann ist die Grundstücksparzelle entlang

der Nordostseite als geschotterte, ca. 2 m breite Zufahrtsfläche ausgebildet. Zudem ist ein geschotterter KFZ-Stellplatz ausgeführt und mit Betonrandsteinen eingefasst.

An der Südwestseite ist die Grundstückspartzeile mit einem Maschengitterzaun eingefriedet. Die Nordostseite ist teilweise mit einem hüfthohen Jägerzaun eingefriedet, wobei dieser teilweise bereits stark vermorscht und Instandsetzungsbedürftig ist. Im Bereich des nordwestseitigen Grundstücksspitzes ebenso mit einem Jägerzaun mit einem Ausgangstürl und sind hier 2 hoch gewachsene Lärchenbäume gepflanzt. Darüber hinaus sind die südwestseitigen Freigrundflächen ebenso als gepflegte Wiesenflächen ausgebildet, vor dem Gebäude sind eine Linde und hoch gewachsene Kastanienbäume gepflanzt.

Vor dem Gebäude im Obergeschoss bzw. aus Sicht der Hanglage Erdgeschoss befindet sich eine Terrasse mit Natursteinpflasterung. Diese Terrasse ist fortsetzend an der Südostseite, teilweise durch den Dachvorsprung bzw. Balkon überdeckt. Die Außenfassade weist einen weißen Rieselputz auf. Das Dach ist eine Satteldachkonstruktion mit Eternitschindeldeckung. Die Dachkonstruktion weist an der Nordwestseite teilweise massive Vermoosungen auf.

Die Hauptzugangstüre ist nordseitig orientiert, eine Stufe über Geländenniveau gelegen. Die Zugangstüre ist eine aus dem Ursprungerrichtungsjahr stammende Masivtüre.

Zubehör: Küche samt Einbauschränke samt E-Herd und Backrohr

Grundstücksgröße: 1.955m²

Objektgröße: 172 m²

Widmungen: Bauland/Wohngebiet, Grünland Grünzug Seeufer, Ersichtlichmachungen: Hochwassergebiet HQ30 und Hq100 hinsichtlich Grundstück 2717/13, See- und Flussuferschutzzone (Bereich gem. § 1 Abs. 3 der Attersee-Seeuferschutz-Ausnahmeverordnung 2018).

09.02.2026

* * * * *