



Kurzgutachten

Dienststelle: **BG Linz ()**

Aktenzeichen: **24 E 4205/25g**

wegen: **Zwangsversteigerung einer Liegenschaft**

Grundbuch: 45202 Kleinmünchen

EZ: 3190

Grundstücksnr.: 2760

BLNr: 4

Adresse: Scharmühlwinkel 20

PLZ/Ort: 4030 Linz

Kategorie(n): Einfamilienhaus

Beschreibung (WE): Zweigeschossiges und unterkellertes Einfamilienhaus (EFH) mit Satteldacheindeckung und angebauter Garage samt kleinem Zubau in wohnruhiger Siedlungslage im Stadtteil Kleinmünchen. Ursprüngliche Errichtung des Wohngebäudes als Mehrparteienwohnhaus (3 Garconnieren im EG, Wohneinheit im OG) Mitte der 1970-er Jahre, ein kleiner Zubau Mitte der 1980-er Jahre, Umbau in ein Einfamilienhaus (inkl. gewerblicher Büroraum im OG), thermische Gebäudesanierung und Errichtung eines Schwimmbeckens (Schwimmkanal) sowie Saunahütte im Jahre ca. 2017, Wohngebäude mit Terrasse und teils umlaufenden Balkon im OG, KG neben den üblichen Keller-, Heiz- und Technikräumen mit Kellerstüberl (Näheres siehe Langgutachten) Nutzflächen lt. Einreichplan 2017 (Umbau): EG: ca. 110 m², zzgl. Terrasse ca. 45 m², OG: 107,50 m² zzgl. Balkon ca. 14 m², KG: ca. 107,50 m², Garage mit Montagegrube ca. 37,50 m², Zubau (Lageraum) ca. 11 m², Schwimmbecken, ca. 10,00 x 2,00 m, Tiefe < 1,5 m, Saunahütte siehe Fotodokumentation, Beilage 9) untenstehende Objektgröße = Gesamtnutzfläche EG/OG (ohne Terrasse, Balkon); Luftwärmepumpenanlage, Fußbodenheizung, Radiatoren, Kaminofen (Tokokamin, Gasbetrieb), Smart Home Installation, Ausstattung und Bau-/Instandhaltungszustand siehe Langgutachten. Näheres siehe Langgutachten

Grundstücksgröße: 491 m²

Objektgröße: 218,00 m²

Anschlüsse:

öffentliche Wasserversorgung und Kanalisation, Strom-, Gasnetz, Müllabfuhr

Baubewilligung:	1973, 1977, 1986 (Baubewilligungen), Bauanzeige 2017
Benutzungsbewilligung:	1980 (Benutzungsbewilligung), baubehördliche Zurkenntnisnahme 2017
Widmung:	Wohngebiet
Bestandsverhältnisse:	keine

Stichtag:	18.11.2025
Schätzwert:	745.000,00 EUR
Beschreibung des mitzuversteigernden Zubehörs:	Wert der Saunahütte ist im Schätzwert enthalten.
Wert des mitzuversteigernden Zubehörs:	nicht festgestellt
Lasten:	Keine grundbücherlichen Satzlasten, bezüglich Geldlasten (Pfandrechte) wird Lastenfreiheit unterstellt.

erstellt von: **Mag. Dr. Walter Edtmaier**
4040 Linz, Neugasse 9

Ausdruck vom: 13.03.2026 19:16:16 MEZ