



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 20099

erstellt am : 25.10.2023

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 790000€

Straße:

4813 Altmünster

Oberösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Hermann Hermann

Tel: +43 676 83 667 782

hermann.langanger@vkb-bank.at

Wohnfläche: 253m<sup>2</sup>

Grundfläche: 995m<sup>2</sup>

## WOHLFÜHL-HAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG NEBEN TRAUNSEE GELEGEN!



Dieses Haus liegt oberhalb der B 145 in einer absoluten Ruhelage nur rund 100 m vom Traunsee entfernt. Das Erdgeschoss wurde Anfang der 70-er Jahre als Bungalow ausgeführt und gut 10 Jahre später mit einem Obergeschoß und einem ausgebauten Dachgeschoss versehen. Der älteste Teil des Hauses, also das Erdgeschoß, ist sanierungsbedürftig und kann z. B. als Einlieger-Wohnung umgebaut werden. Im Obergeschoß befindet sich eine großes Wohn-/Esszimmer mit offenem Zugang zur Küche. Vom Wohnzimmer gelangt man genauso wie vom Büro aus zum Wintergarten. Außerdem gibt es auf dieser Ebene zwei Kinderzimmer und ein kleines Badezimmer mit Dusche und WC. Vom Elternschlafzimmer gelangt man in das größere

Badezimmer mit zwei Waschplätzen, einer großen, modernen Badewanne, einer Toilette und einem Bidet. Im Dachgeschoß befindet sich schließlich eine gemütliche Bibliothek mit Kachelofen. Zusätzlich weist diese Ebene noch einen Schlafraum und eine Sauna mit dazugehöriger Nasszelle auf. Der Garten mit kleinem Zierteich und Gartenlaube wartet darauf wiederbelebt zu werden um in neuem Glanz zu erstrahlen. Einige Meter unterhalb des Hauses steht ein Doppel-Carport.

Wer großes Platz- und Raumangebot schätzt und sich von Renovierungsarbeiten nicht abschrecken lässt, kann sich hier eine perfekte Familien-Wohlfühloase schaffen!

Die wesentlichen Vorteile im Überblick:

- Geräumiges Haus mit mehr als 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Sowohl Ruhelage als auch gute Verkehrsanbindung
- Traunsee ist nur ca. 100 Meter entfernt (inkl. kleiner Badeplatz zur Mitbenützung)
- Viele extras wie Wintergarten und Sauna
- Solarthermie und Photovoltaik
- u. v. m.

Besichtigungen sind ab sofort möglich!

HWB: 162 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE: 1,57

Kaufpreis:  
Euro 790.000,-

Über Finanzierungsmöglichkeiten informiert Sie gerne der WohnPlus Spezialist der VKB-Bank.

Vermittlungsprovision:  
3 % vom Verkaufspreis zuzüglich 20 % MwSt.

Detailunterlagen:

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung bei Herrn Mag. Usleber unter der Telefonnummer 0676 83 667 785.

Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt,

Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

&lt;3.000m Apotheke &lt;3.000m Krankenhaus &lt;4.500m Klinik

&lt;4.500m Kinder &lt; Schulen Schule &lt;500m Kindergarten

&lt;3.000m Nahversorgung Supermarkt &lt;2.000m Bäckerei

&lt;3.000m Einkaufszentrum &lt;5.500m Sonstige Bank &lt;2.500m Geldautomat

&lt;2.500m Post &lt;3.000m Polizei &lt;4.500m Verkehr Bus &lt;500m Straßenbahn

&lt;4.500m Bahnhof &lt;2.000m Autobahnanschluss &lt;9.500m Angaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 995m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 253m<sup>2</sup>

Zimmer: 8

Bäder: 3

Nutzungsart: Haus

Befuerung: Gas,

hwbwert: 162m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 1.57m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 790000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Hermann

Nachname: Hermann

Tel.: +43 676 83 667 782

E-Mail: hermann.langanger@vkb-bank.at