

# WOHLFÜHL-HAUS MIT EINLIEGERWOHNUNG AM TRAUNSEE

VKB  IMMOBILIEN



**Objektnummer: 4212**

**Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4813 Altmünster
<b>Wohnfläche:</b>	253,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 162,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,57
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. Dieter Usleber

VKB-Immobilien GmbH  
Stadtplatz 18-20  
4840 Vöcklabruck

T +43 732 7637 2924  
H +43 676 83 667 785  
F +43 732 7637 1285











## Objektbeschreibung

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 ein 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****Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Apotheke <3.000m  
Krankenhaus <4.500m  
Klinik <4.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <3.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <3.000m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap