

## **Atelier in Ampflwang – Umgebauter Wagon auf 1.631 m<sup>2</sup> Grundstück**



Luftaufnahme

**Objektnummer: 7359/3352**

**Eine Immobilie von CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4843 Ampflwang
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 83,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	96.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

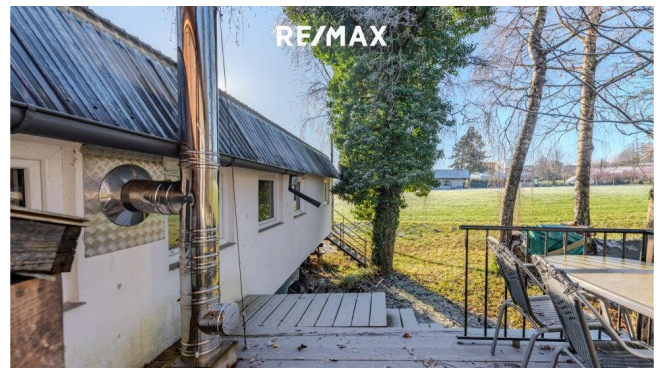


### Alois Mairinger

RE/MAX ImmoCenter - CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH  
Stadtplatz 36  
4840 Vöcklabruck

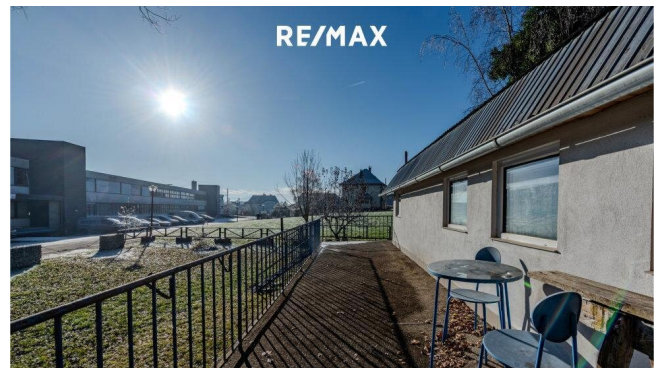
T +43 676 520 51 90  
H +43 7672 22 1 22  
F +43 7672 221 22 50

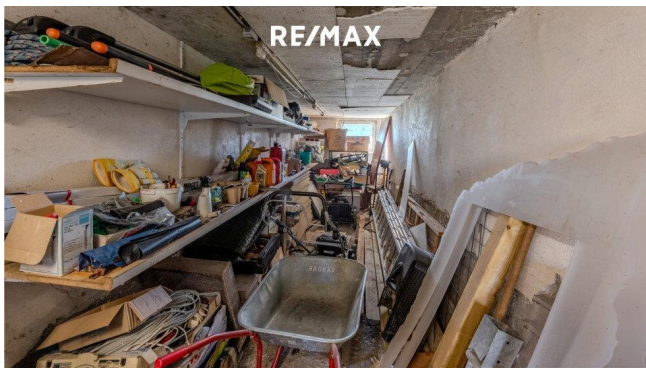
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





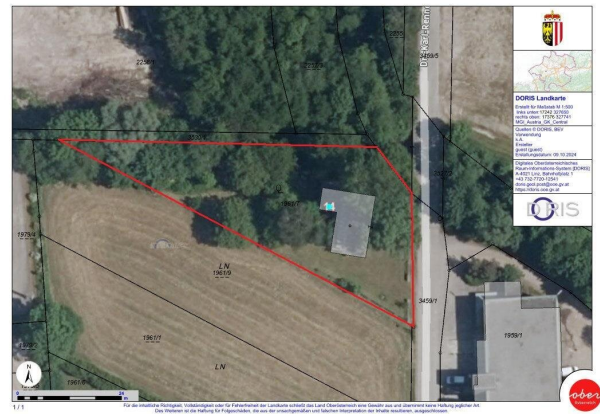


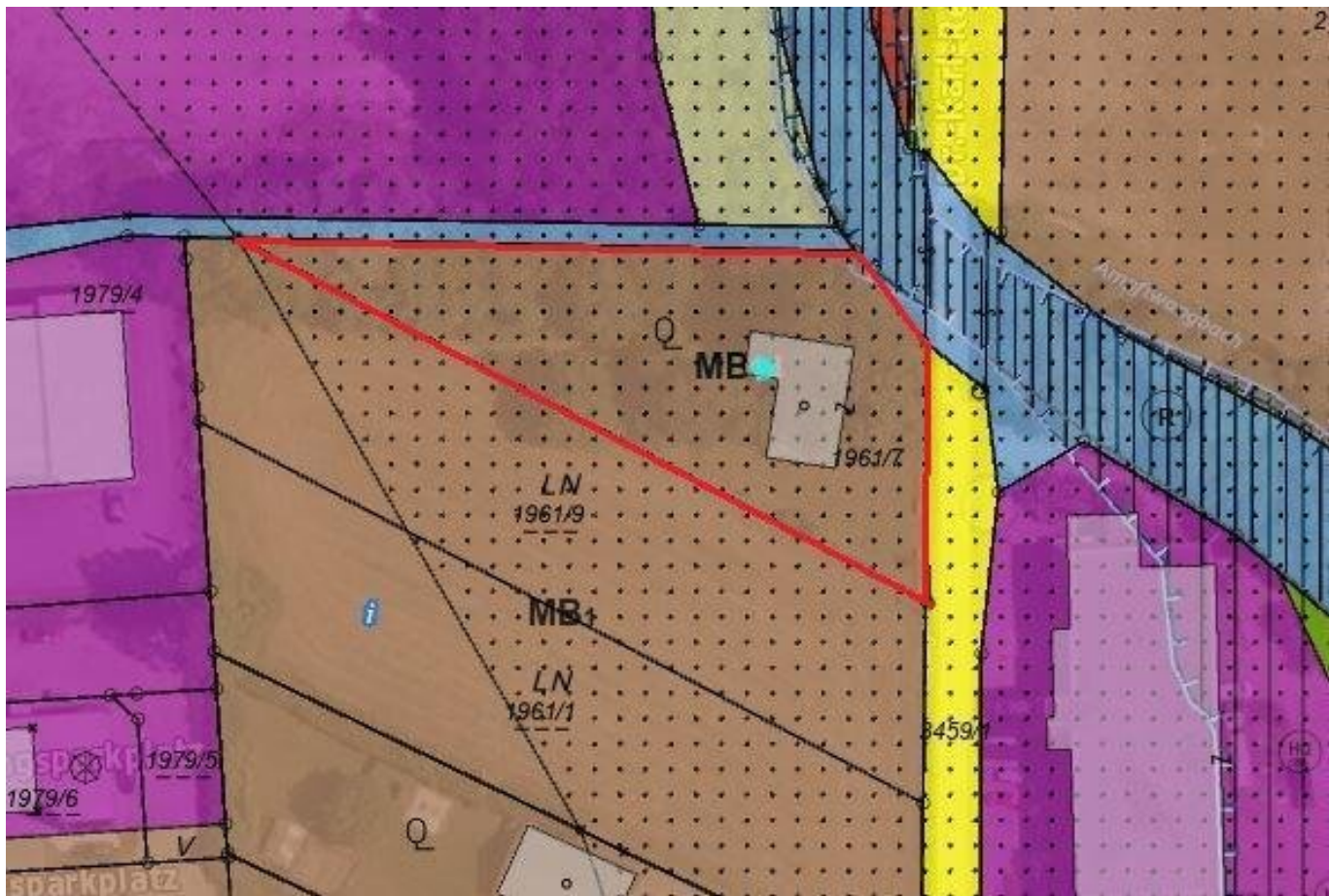












Grundrissplan



RE/MAX

Exemplar, nicht maßstablich

## Objektbeschreibung

Atelier in Ampflwang – Umgebauter Wagon auf 1.631 m<sup>2</sup> Grundstück

In 4843 Ampflwang, Dr. Karl-Renner-Strasse 14, eingebettet in eine ruhige und naturnahe Umgebung, befindet sich dieses einzigartige Atelier mit einem besonderen Charme: ein umgebauter Wagon, der seit 2014 kontinuierlich saniert und erweitert wurde. Das großzügige Grundstück umfasst 1.631 m<sup>2</sup> und ist mit der Widmung MB (Mischbaugebiet) ideal für kreative Entfaltung und Beruf.

Der umgebaute Wagon bietet einen gemütlichen Aufenthaltsraum, ausgestattet mit einem Holzofen, der eine wohlige Wärme an kalten Tagen verbreitet. Im Inneren befinden sich außerdem ein Bad mit Dusche und einem WC sowie eine funktionale Küche. Eine komfortable Ess.- und Sitzgarnitur lädt zum Verweilen und Entspannen ein.

Für einen ganz besonderen Wohlfühlfaktor sorgen die großzügigen Terrassen sowohl vorne als auch hinten, die viel Platz für Outdoor-Aktivitäten oder die Gestaltung eines schönen Gartens bieten. Das Gebäude ist außerdem mit Kanal- und Wasseranschluss ausgestattet.

Der Wagon ist komplett unterkellert, was ihm erheblich mehr Stauraum verleiht. Dieser zusätzliche Raum bietet zahlreiche Möglichkeiten, um Ausrüstung, Vorräte oder andere Gegenstände sicher und ordentlich zu verstauen.

Das Atelier selbst ist derzeit ausbaufähig und bietet so viel Potenzial, um es nach den eigenen Vorstellungen weiter zu gestalten – sei es als kreativer Arbeitsraum oder als erweiterte Ausstellungsfläche. Die Kombination aus einem originellen, umzogenen Wagon und dem weitläufigen Grundstück schafft ein ideales Ambiente für Menschen, die das Besondere suchen und eine kreative Nutzungsmöglichkeit schätzen.

Die Autobahnauffahrt sowie die Bezirkshauptstadt Vöcklabruck sind ca. 20 Minuten entfernt.

Für weitere Details stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Jetzt anrufen und Besichtigungstermin sichern!

Alois Mairinger Remax Vöcklabruck Tel.: 0676 520 519 0

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <5.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <3.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <6.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap