Repräsentative Altbau-Villa in Altmünster – Traunsee-Nähe, Gartenparadies & vielseitige Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 7984/60

Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4813 Altmünster
Baujahr:	1905
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	190,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	7
Heizwärmebedarf:	G 352,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,69
Kaufpreis:	735.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Maximilian Mayrhofer

Maximilian Mayrhofer Immobilien
Ikeaplatz 9/19
4053 Ansfelden

T +43 664 515 59 85

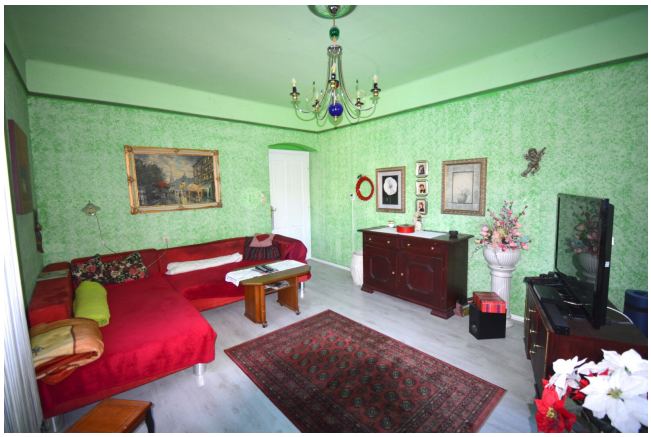
Maximilian Mayrhofer

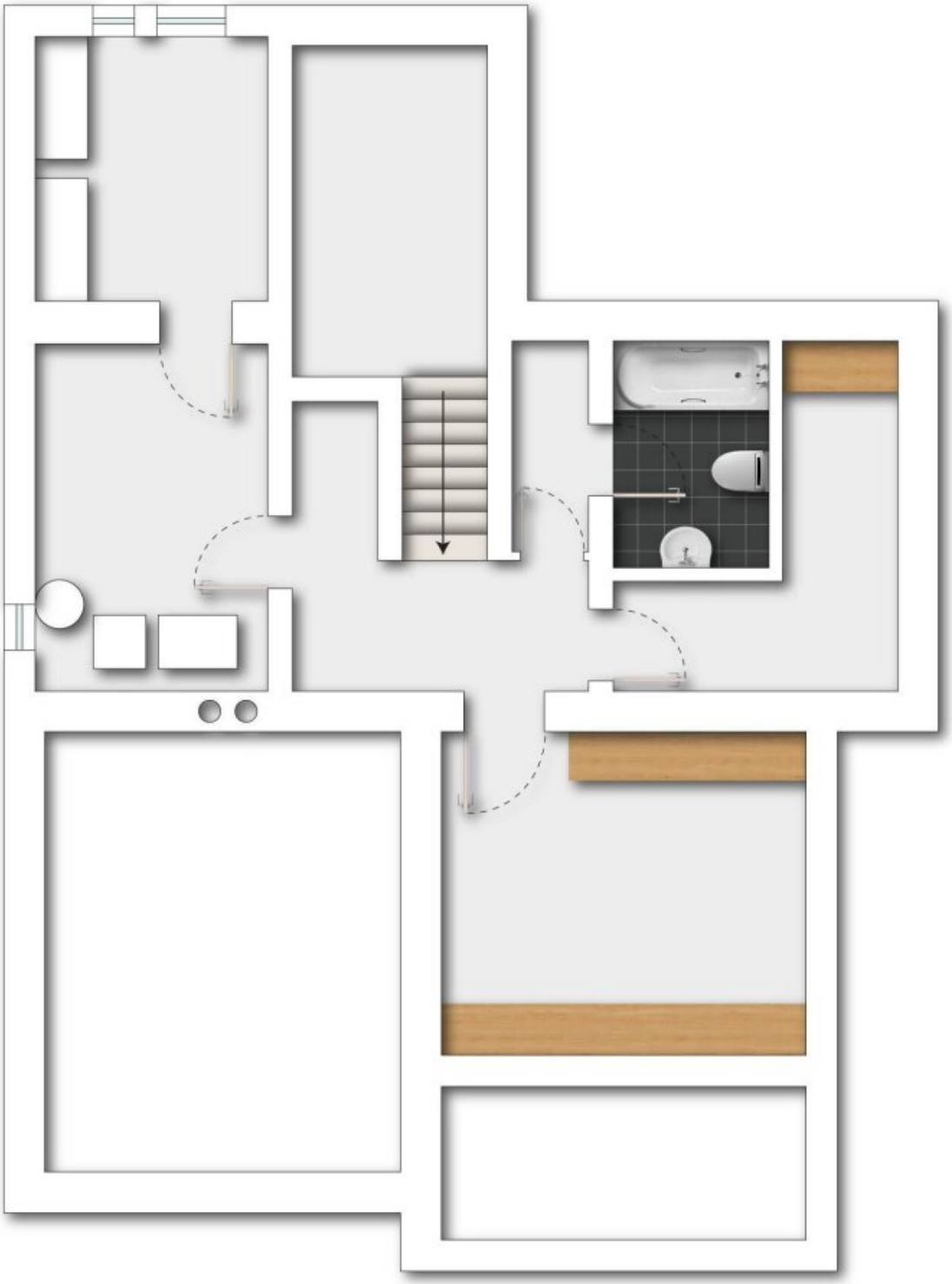
IMMOBILIEN

Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!

Vermittlung - Beratung - Bewertung - Finanzierung

www.maximilian-mayrhofer.at +43 664 51 55 985 info@maximilian-mayrhofer.at





Objektbeschreibung

Diese **außergewöhnliche Villa** vereint **zeitlosen Altbau-Charme** mit einer der **begehrtesten Lagen im Salzkammergut.** Nur **wenige Schritte vom Traunsee entfernt,** eingebettet in eine **grüne Oase im Zentrum von Altmünster,** bietet diese Liegenschaft ein **einzigartiges Wohnerlebnis** – ruhig, großzügig, stilvoll und voller Möglichkeiten.

Das ca. **1905 errichtete Anwesen** wurde laufend instand gehalten und überzeugt durch seine **solide Bausubstanz** und den gepflegten Zustand. Mit **geringem Adaptierungsaufwand** lässt sich die Villa auf **moderne Wohnbedürfnisse**abstimmen – ohne den unverwechselbaren Altbau-Charakter zu verlieren.

Die **großzügigen Räume im Erdgeschoss mit ca. 290 cm Raumhöhe** bieten klassischen Altbau-Flair. Lichtdurchflutete Zimmer, mehrere Kachelöfen und Kamine schaffen eine behagliche Wohnatmosphäre. Die Villa ist in zwei vollständig getrennte Wohneinheiten unterteilt – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Gäste oder als Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Der liebevoll gestaltete **Garten** mit **mehreren Terrassen, einem großzügigen Swimmingpool und diversen Nebengebäuden** bietet viel Raum für Erholung und Entfaltung. Eine Garage, ein Gewächshaus und ein Geräte-/Motorradschuppen ergänzen das attraktive Gesamtangebot.

Die Höhepunkte im Überblick:

- Repräsentative Villa mit klassischem Altbau-Flair und ca. 290 cm Raumhöhe
- Top-Lage in ruhiger Sackgasse – nur 2 Gehminuten zum Traunsee
- Großzügiges Grundstück in zentraler Lage von Altmünster
- Zwei getrennte Wohneinheiten – vielseitig nutzbar
- Solide Bausubstanz und gepflegter Zustand – laufend instand gehalten

- Lichtdurchflutete Räume, mehrere Kachelöfen und Kamine
- Gartenparadies mit Pool, Südterrasse unter Pergola und Nebengebäuden
- Stückgut- und Pelletsheizung
- Sämtliche Nahversorger, Schulen und Infrastruktur fußläufig erreichbar
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – auch für Bauträger interessant

Lage:

Die Villa befindet sich in **Altmünster**, einer der beliebtesten Wohnlagen im Salzkammergut, in unmittelbarer Nähe zum **Traunsee.** Die **ruhige Sackgassenlage** verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Altmünster bietet **vielfältige Freizeitmöglichkeiten, beste Bildungseinrichtungen und ein beeindruckendes Natur- und Bergpanorama.**

Der Ort ist bekannt für seine hohe Lebensqualität und ist sowohl für Familien als auch für Individualisten und Ruhesuchende ein absoluter Wohlfühlplatz.

Hinweis: Die Liegenschaft befindet sich in einer Vorbehaltsgebiet-Gemeinde. Ein Erwerb zum Zwecke eines Freizeitwohnsitzes bedarf der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Wir unterstützen Sie gerne auch bei der **Finanzierung** Ihrer Traumimmobilie – ganz ohne Mindesteigenkapital und zu besten Konditionen. Kontaktieren Sie uns unverbindlich!

Maximilian Mayrhofer - Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!

www.maximilian-mayrhofer.at | info@maximilian-mayrhofer.at | Mayrhofer GmbH (FN597782t)

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben basieren auf Informationen des Abgebers, für deren Richtigkeit keine Haftung übernommen wird. Mündliche Nebenabreden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Behördliche Genehmigungen und Auflagen sind vom Käufer/Mieter/Pächter eigenständig zu erfüllen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen bleiben vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen sind kostenlos, die Provision wird nur im Erfolgsfall fällig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <2.500m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <7.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap