

## **Traumhafte Altbauvilla in Altmünster – Wohnen, wo andere Urlaub machen**



**Objektnummer: 7984/60**

**Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Maximilian Mayrhofer

Mayrhofer Immobilien  
Ikeaplatz 9/19  
4053 Ansfelden

T +43 664 515 59 85



**M** MAYRHOFFER  
IMMOBILIEN

Ihr Komplettanbieter,  
wenn es um Immobilien geht!



Maximilian Mayrhofer - Gründer & Geschäftsführer

Vermittlung - Beratung - Ankauf - Finanzierung

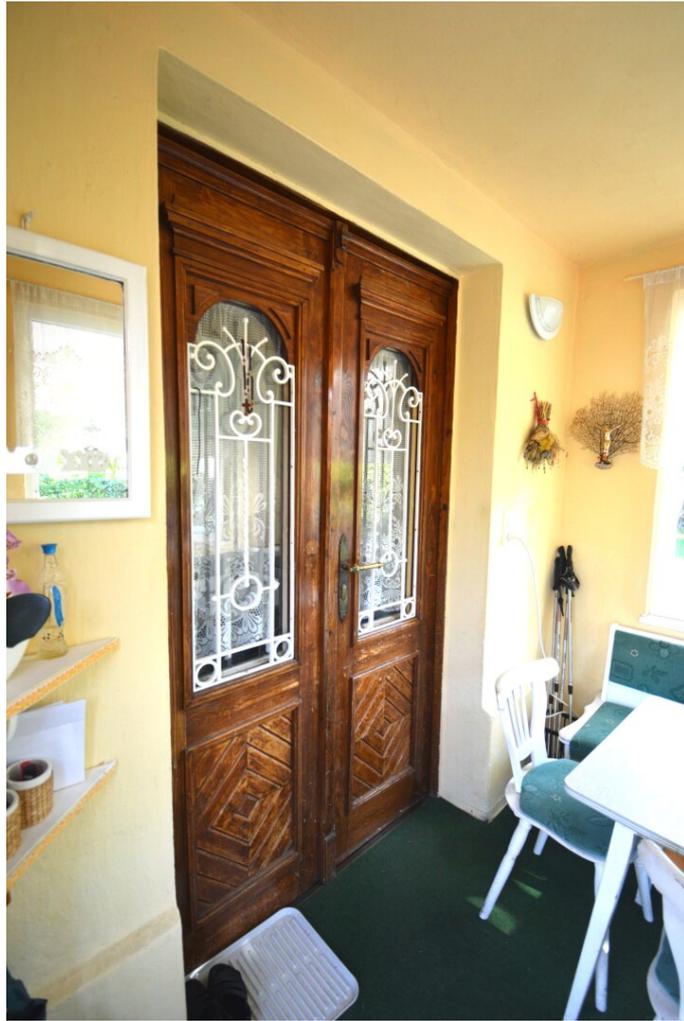
[www.mayrhofer.co.at](http://www.mayrhofer.co.at) | +43 664 5155985 | [info@mayrhofer.co.at](mailto:info@mayrhofer.co.at)











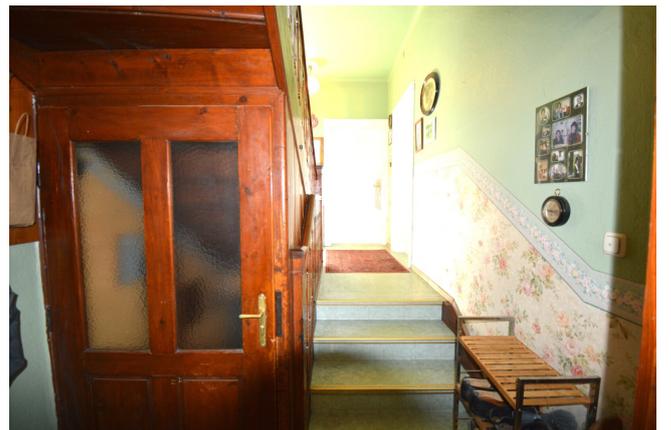








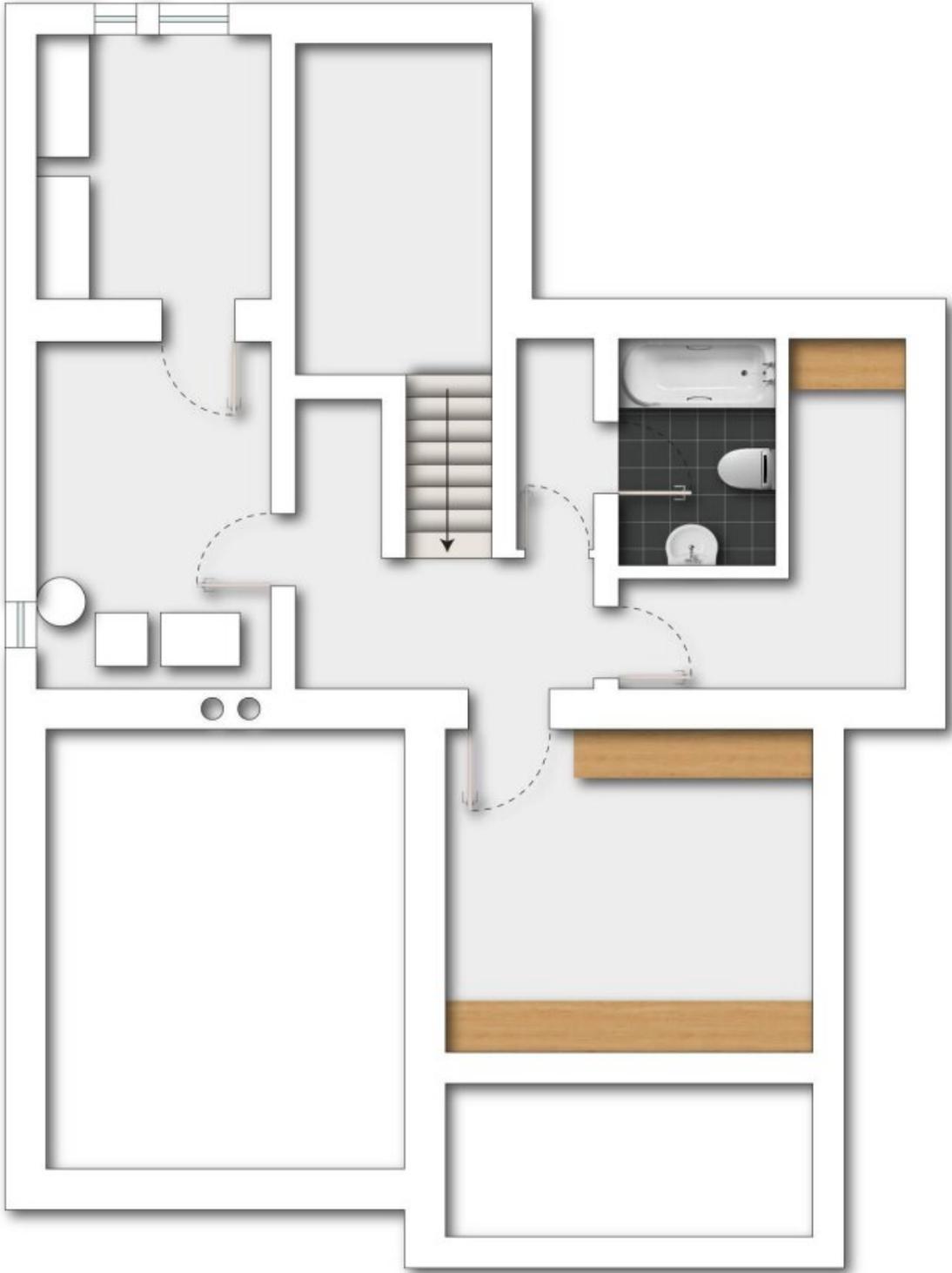












## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Villa vereint zeitlosen Altbau-Charme mit einer der begehrtesten Lagen im Salzkammergut. Nur wenige Schritte vom Traunsee entfernt, inmitten einer grünen 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 präsentiert sich in gepflegtem Zustand mit solider Bausubstanz. Mit nur wenigen Adaptierungen lässt sich das Haus auf moderne Bedürfnisse abstimmen – ohne den unverwechselbaren Charakter zu verlieren.

### Wohnen mit Geschichte und Stil

Die rund 290 cm hohen Räume im Erdgeschoss strahlen klassischen Altbau-Flair aus. Großzügige Fensterflächen durchfluten das Haus mit Licht, mehrere Kachelöfen und Kamine sorgen für behagliche Wärme. Der Grundriss überzeugt durch seine durchdachte Aufteilung:

- **Erdgeschoss (Halbstock):** Küche mit Speisezimmer, ein weitläufiges Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer.
- **Obergeschoss:** eine vollständig abgetrennte Wohneinheit mit Wohnküche, drei Schlafzimmern und einem Bad – ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Gäste.

Das Haus ist voll unterkellert – mit Technikraum und drei weiteren, vielseitig nutzbaren Räumen.

### Erholen, genießen, leben – im Gartenparadies

Der liebevoll gestaltete Garten ist eine grüne Ruheroase. Mehrere Terrassen laden zum Verweilen ein, ein **großzügiger Swimmingpool mit Technikraum** sorgt für sommerliche Erfrischung, und diverse **Nebengebäude** – darunter eine Garage, ein Gewächshaus und ein Geräte-/Motorradschuppen – bieten viel Stauraum und Gestaltungsspielraum.

### Ihre Vorteile auf einen Blick

- Repräsentative Villa mit klassischem Altbau-Flair
- Top-Lage in ruhiger Sackgasse, nur 2 Gehminuten zum Traunsee

- Großzügiges Grundstück in Zentrumsnähe
- Zwei getrennte Wohneinheiten möglich
- Hochwertige Bausubstanz & gepflegter Zustand
- Helle, großzügige Räume mit rund 290 cm Raumhöhe
- Mehrere Kamine und Kachelöfen
- Garten mit Pool und Südterrasse unter Pergola
- Stückgut- und Pelletsheizung
- Sämtliche Nahversorger, Schulen & Infrastruktur fußläufig erreichbar
- Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – auch für Bauträger interessant

## **Lage mit Lebensqualität**

Altmünster bietet alles, was man sich für ein erfülltes Leben wünscht: eine traumhafte Naturlandschaft, hervorragende Infrastruktur, zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und beste Bildungsangebote. Die Nähe zum See, das beeindruckende Bergpanorama und die herzliche Gemeinschaft machen diesen Ort zu einem echten Wohlfühlplatz – für Familien, Ruhesuchende und Individualisten gleichermaßen.

**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!

## **Mayrhofer Immobilien - Ihr Komplettanbieter, wenn es um Immobilien geht!**

www.mayrhofer.co.at | info@mayrhofer.co.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