

Gepflegtes Wohnhaus mit großem Grundstück in sonniger Lage



Objektnummer: 432

Eine Immobilie von Immobilien Josef Volger

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5723 Uttendorf
Baujahr:	1980
Nutzfläche:	330,00 m ²
Heizwärmebedarf:	142,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,78
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Rieder

Immobilien Josef Volger
Glocknerweg 5
5671 Bruck an der Großglocknerstraße

T +43 6704074719

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

















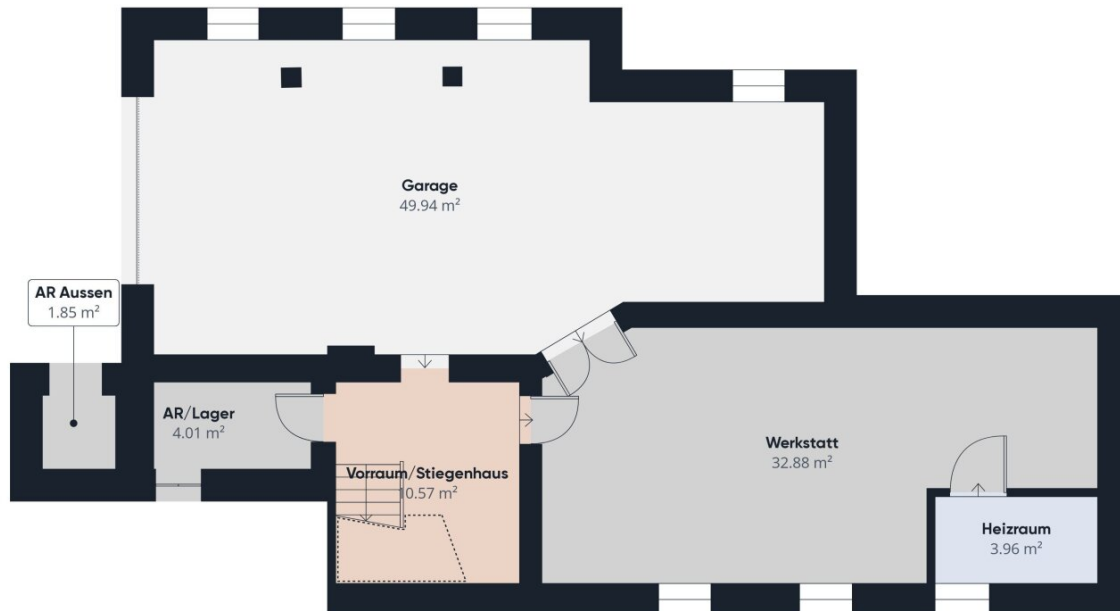












Stock -1

Ungefähre Gesamtfläche[®]
103.21 m²

Reduzierte Kopffreiheit
2.94 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

 Reduzierte Kopffreiheit
(unter 1.5 m)

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

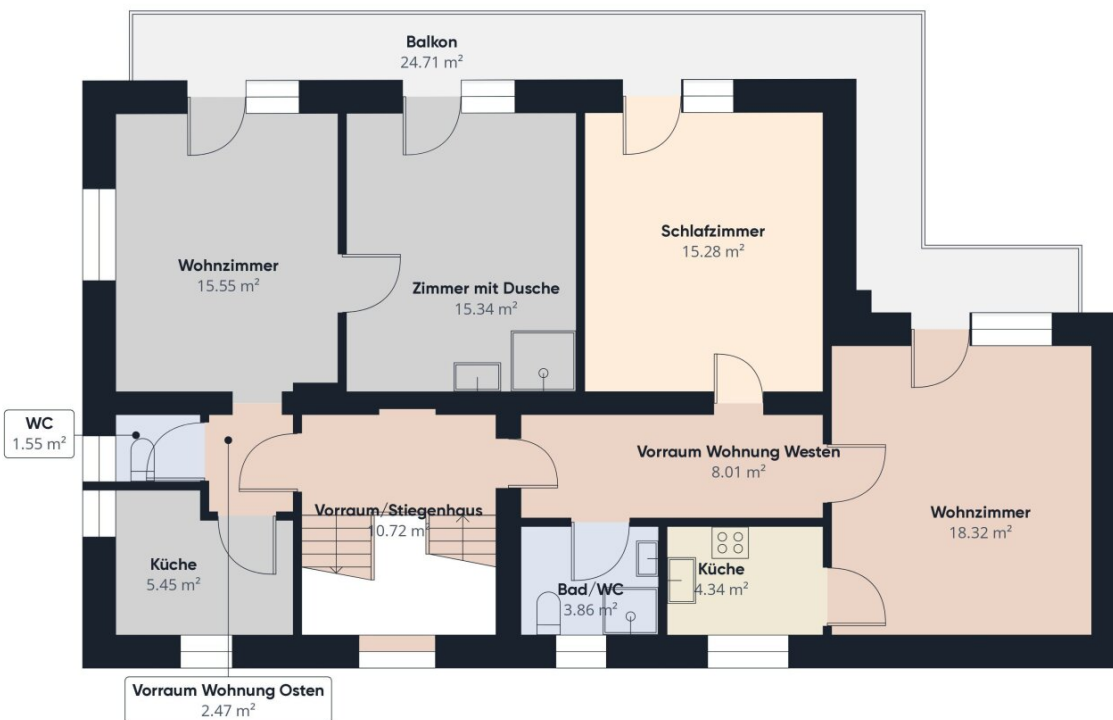
GIRAFFE 360



Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
101.37 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.
GIRAFFE 360



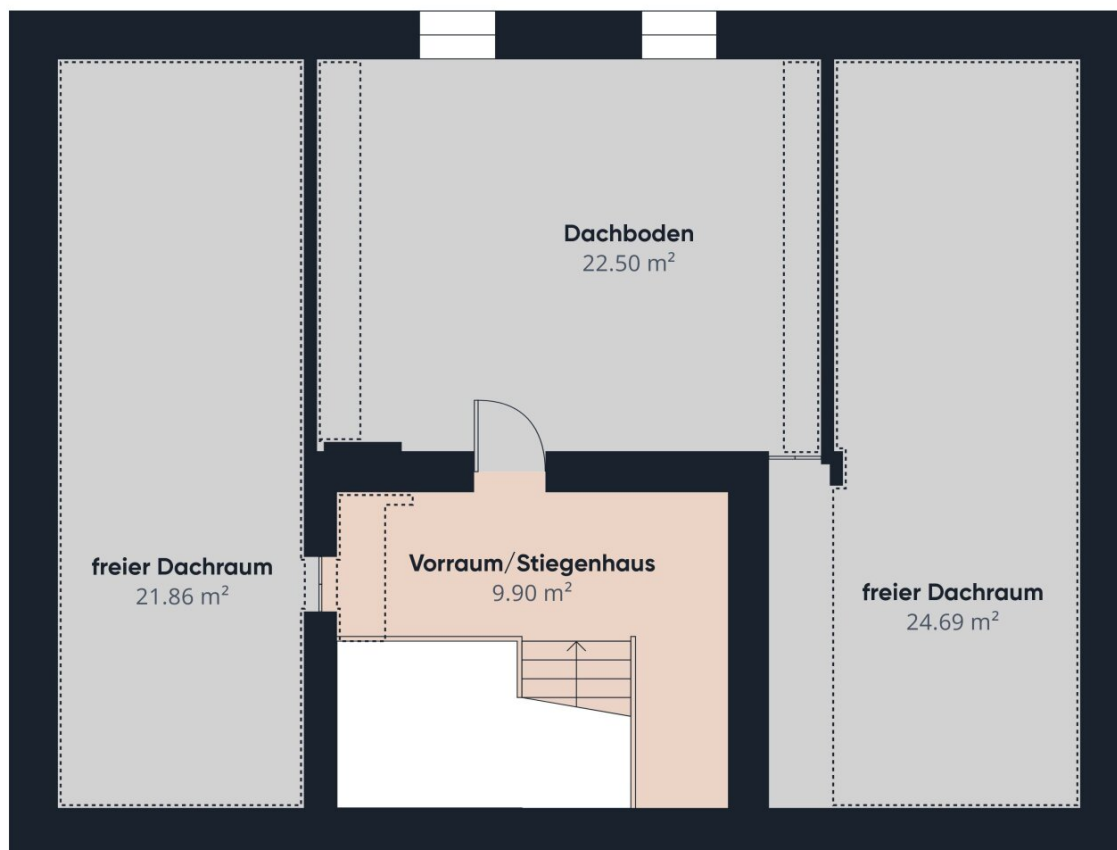
Ungefähre Gesamtfläche⁽¹⁾
100.88 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Stock 1



Stock 2

Ungefähre Gesamtfläche[®]
78.95 m²

Reduzierte Kopffreiheit
46.53 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

 Reduzierte Kopffreiheit
(unter 1,5 m)

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

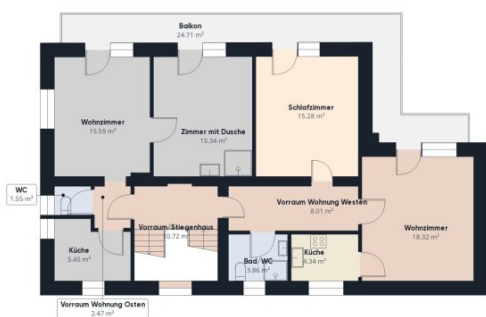
GIRAFFE360



Stock -1



Erdgeschoss



Stock 1



Stock 2

Ungefähre Gesamtfläche[®]
384.41 m²

Reduzierte Kopffreiheit
49.48 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit
(unter 1,5 m)

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefahr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360

Objektbeschreibung

Gepflegtes Wohnhaus mit großem Grundstück in sonniger Lage von Uttendorf zu verkaufen

Das geräumige Wohnhaus befindet sich in einer traumhaften und sonnigen, sowie gleichzeitig zentralen Lage von Uttendorf und präsentiert sich in einem hochwertigen Zustand. Das Haus wird teilmöbliert verkauft und verfügt über zwei zusätzlich zum Hauptwohnbereich nutzbaren Wohneinheiten, sowie über einen großen idyllischen Garten und besticht durch einen herrlichen Blick auf die Hohen Tauern!

Besonders interessant: große Raumvielfalt, bzw. viele Zimmer bzw. mehrere Wohneinheiten im Haus, somit sowohl für Familien, als auch für "Home-Office-Nutzer", usw. bestens geeignet!

Wertbeständigkeit: auf Grund der idealen Situierung des Bestandsobjektes und der großen Ausdehnung des Grundstücks im westlichen Bereich (Widmung: Bauland - reines Wohngebiet) besteht die Möglichkeit zur Errichtung eines zusätzlichen Objektes!

Einteilung Wohnhaus:

Erdgeschoß: Eingangsbereich/Windfang, Vorraum, Küche mit Essbereich, großes, helles Wohnzimmer mit Ofen und Ausgang zur Terrasse bzw. in den Garten, Schlafzimmer, Bad mit Wanne und Dusche, WC mit Waschbecken, Abstellraum/Speis;

1. Obergeschoß: Vorraum, Wohneinheit "Westen" mit Vorraum, Küche, Wohnzimmer mit Essbereich, Kachelofen und Ausgang auf den Balkon, Schlafzimmer, Bad mit Dusche und WC; Wohneinheit "Osten" mit Vorraum, 3 vielseitig nutzbare Räume (z.B. Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, udgl.), zwei davon mit Ausgang auf den Balkon bzw. einer mit vorhandener Dusche bzw. Waschbecken, WC;

Dachgeschoß: Vorbereich, ein vielseitig nutzbarer zentraler Raum, sowie zusätzlich Lager- bzw. Stauräume;

Kellergeschoß: große Garage, Werkstatt, Heizraum, Tankraum, kleines Lager, Vorraum/Stiegenaufgang, keines Außenlager;

- der herrliche, idyllische Garten, sowie die Terrasse und der Balkon laden zum "Sonne Tanken" und Genießen des tollen Blicks über Uttendorf, das Salzachtal und die Bergwelt der Hohen Tauern ein
- besonderes Potenzial ist sowohl im Objekt durch die 2 selbstständigen Wohneinheiten im 1. OG, als auch durch die große Gesamtgrundstücksfläche (fast 1.700 m²) gegeben.
- das Wohnhaus wurde ab dem Jahr 1980 in hoher Qualität und durch gekonnte Handwerkskunst mit vielen besonderen Details errichtet und verfügt über mehrere Besonderheiten hinsichtlich Einrichtung und Ausstattung (Naturstein-Elemente, Holz-Einrichtungen, hochwertige Böden, exklusive Stiegenaufgänge, usw.). Dadurch ist Gemütlichkeit und Zweckmäßigkeit gleichzeitig gegeben.
- Heizung: geheizt wird mit einer Ölheizung, zusätzlich sind Öfen vorhanden, zur Warmwasseraufbereitung steht eine Solaranlage zur Verfügung
- sehr praktisch: große Garage, Werkstatt, Lagerräume, Gartenhütte und Gärten zur vielseitigen Betätigung bzw. gärtnerischen Verwirklichung

Grundstück: 1.696 m²

Nutzfläche Wohnhaus: ca. 330 m² inkl. Garage/ohne freie Dachräume

Kaufpreis: auf Anfrage

Betriebskosten: abhängig vom Verbrauch, derzeit Wohnhaus nicht bewohnt;

Die Liegenschaft ist einzigartig hinsichtlich der traumhaften Lage am Sonnenhang von Uttendorf in Verbindung mit der gleichzeitigen Nähe zum Ortszentrum von Uttendorf, sowie der großzügigen Gesamtgrundstücksfläche und einer praktisch unverbaubaren tollen Aussicht in Richtung Osten, Süden und Westen. Die Erschließung ist perfekt: Nur ca. 500 Meter vom Ortskern von Uttendorf entfernt und durch die komfortabel ausgebaute Sonnenbergstraße erreichbar. Keine langen Zufahrtswege bzw. Einfahrtsbereiche durch die Situierung unmittelbar an der Gemeindestraße.

Die Ortsmitte, sowie sämtliche Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kaufhäuser, Bäckereien, Schulen, Kindergarten, Arzt, Banken, Gemeindeamt, Tourismusverband), sowie Freizeiteinrichtungen (Spielplätze, Sportplatz, Wanderwege, Langlaufloipe, usw.) sind in kürzester Zeit erreichbar. Der Tauernradweg, sowie der beliebte Uttendorfer Erlebnisbadesee befinden sich praktisch vor der Haustüre!

Die beliebte und familienfreundliche Nationalparkgemeinde Uttendorf befindet sich im schönen Bezirk Zell am See. Die bekannten Regionen Zell am See-Kaprun, sowie Mittersill bzw. Kitzbühel, mit diversen Ausflugszielen und Skigebieten, sind unweit entfernt. Das Stubachtal mit dem beliebten Ski-, Skitouren-, Bergsport- und Wanderparadies "Weißsee" ist ein Teil der Gemeinde Uttendorf.

Jederzeit gerne anfragen!

Ihr Ansprechpartner:

Mario Rieder

Tel.: 0043 (0)670 4074719

Mail: m.rieder@volger.immobilien

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.