

**UNVERBAUBARES TRAUNSEE-PANORAMA - EIN  
OBJEKT DER SUPERLATIVE - ZWEI GRUNDSTÜCKE  
(Nebengrundstück mit 892m<sup>2</sup> ohne Bauzwang)**

**VKB**  **IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 4305**

**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>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	1.998.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	590,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

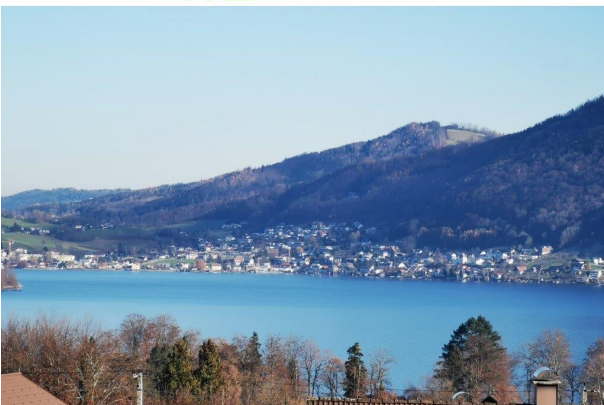
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Romana Rangl**

VKB-Immobilien GmbH  
Rudigierstraße 5-7  
4020 Linz





## Objektbeschreibung

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im malerischen Altmünster am Traunsee. Mit gesamt über 1.600 m<sup>2</sup> Fläche (zwei Grundstücke mit 896 m<sup>2</sup> bzw. 714 m<sup>2</sup>) sorgt diese Immobilie nicht nur für einen unverbaubaren Traumausblick auf den Traunsee und das umgebende Berg-Panorama, sondern bietet Ihnen auch die Möglichkeit, die großzügige Fläche für weitere Annehmlichkeiten wie z. B. einen Pool mit Badehaus oder einen exklusiven Wellnessbereich zu nutzen.

Darüber hinaus eröffnet die weitläufige Grundstücksfläche vielfältige Möglichkeiten für eine kombinierte Wohn- und Berufsnutzung. So wäre das Anwesen beispielsweise ideal für die Errichtung einer Ordination mit ausreichend Parkmöglichkeiten, eines repräsentativen Büros, einer Kanzlei, eines Architekturbüros, eines Beratungs- oder Coachingzentrums, einer Praxis für Therapie oder Gesundheit sowie eines Ateliers oder Showrooms geeignet. Die großzügigen Platzverhältnisse schaffen beste Voraussetzungen für individuelle Konzepte in exklusiver Lage.

Das Exklusivität ausstrahlende Objekt ist erst wenige Jahre alt und in allen Bereichen mit hochwertiger Ausstattung versehen. Auf rund 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie moderne Architektur und ein helles, offenes Wohnkonzept.

Das Haus wird vom Untergeschoss aus betreten, hier liegt auch ein Gästezimmer mit eigenem Badezimmer und ein Büro- bzw. Lagerraum. Außerdem befindet sich auf dieser Ebene die gesamte Haustechnik und auch die großzügige Doppelgarage.

Die nächste Ebene widmet sich dem Wohnen und Leben. Mittelpunkt ist ein großes Wohn-Esszimmer mit offener Küche. Von hier aus gelangt man auch auf die ca. 60 m<sup>2</sup> große Terrasse mit herrlichem Seeblick. Ein Büro und ein WC finden sich ebenfalls auf diesem Niveau.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein Schlafzimmer der Superlative. Die Innenarchitektin verstand es hier perfekt, Schlichtheit mit kreativer Gestaltung zu kombinieren. Atemberaubend ist natürlich auch der Blick auf den Traunsee und das umliegende Bergpanorama.

Diese Ebene beherbergt außerdem ein Büro, ein WC und ein exklusives Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne.

### **Die wichtigsten Vorteile im Überblick:**

- Ruhelage im malerischen Altmünster am Traunsee

- Zwei Grundstücke (892 m<sup>2</sup> und 714 m<sup>2</sup>), zweites Grundstück mit 892m<sup>2</sup> kein Bauzwang, auch als Wertanlage.....

- **Unverbaubare**, traumhafte Aussicht auf den Traunsee mit Bergpanorama

- Offenes, helles Wohnkonzept auf rund 210 m<sup>2</sup> und 6 Zimmer

- Große Terrasse mit rund 60 m<sup>2</sup>

- Großes Badezimmer mit Dusche und Wanne

- Ausschließlich hochwertigste Haus- und Wohnkomponenten

- Gästezimmer mit eigenem Bad

- vielseitig nutzbar

u. v. m.

**Sie träumen schon lange von Ihrer Traum-Immobilie im Salzkammergut!**

**Überzeugen Sie sich selbst und buchen Sie gleich Ihren Besichtigungstermin!**

**HWB:** 34 kWh/m<sup>2</sup>a, **fGEE:** 0,67

**Kaufpreis: 1.998.000.- Euro**

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 **Frau Romana Rangl** unter der Telefonnummer **07242/ 617 21** Durchwahl **2339** oder **0676/83 667 782**.

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 <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <3.500m  
Klinik <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap