Großzügiges Haus neben dem Traunsee mit Badeplatz!



Objektnummer: 5099

Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4813 Altmünster
Wohnfläche:	253,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	3
WC:	4
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	E 162,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,57
Kaufpreis:	595.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

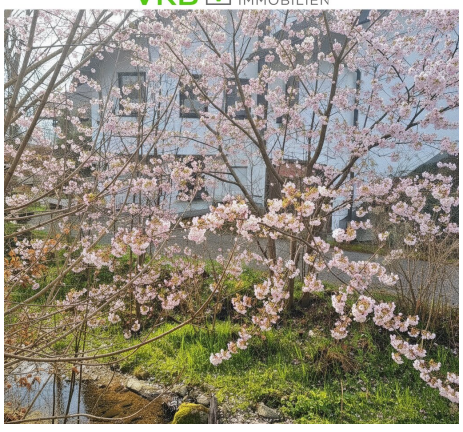


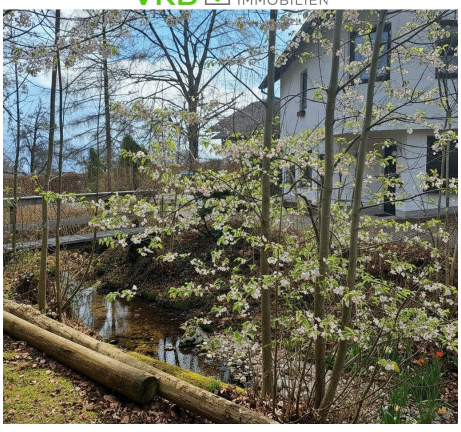
Romana Rangl

VKB-Immobilien GmbH
Rudigierstraße 5-7
4020 Linz

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



























































Objektbeschreibung

Dieses Haus liegt in erhöhter Lage oberhalb der B145 wie ein stiller Rückzugsort – nur etwa 100 Meter vom glitzernden Ufer des Traunsees entfernt. Hier verschmelzen Natur, Weitblick und Privatsphäre zu einem Ort, der das Potenzial hat, zu einem ganz persönlichen Refugium zu werden. **Ein besonderer Mehrwert: Ein Badeplatz am See steht zur Benutzung zur Verfügung und eröffnet Ihnen unmittelbaren Zugang zu erfrischenden Stunden am Wasser.**

Seine Geschichte beginnt in den frühen 1970er Jahren, als das Erdgeschoss in solider Bungalow-Bauweise, hochwertig ausgestattet, errichtet wurde. Rund ein Jahrzehnt später wurde das Haus mit viel Weitblick erweitert: Ein Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss kamen hinzu und schufen ein großzügiges Raumangebot, das heute vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Der ursprüngliche Teil im Erdgeschoss trägt den Charme vergangener Zeiten und wartet darauf, mit frischer Energie und neuen Ideen zu neuem Leben erweckt zu werden, ideal etwa für eine separate Einliegerwohnung oder einen individuell gestalteten Wohnbereich.

Im Obergeschoss entfaltet sich das Herzstück des Hauses: Ein weitläufiger Wohn- und Essbereich, der durch seine Offenheit und Helligkeit besticht. Die Küche ist harmonisch integriert und lädt zu geselligen Stunden ein. Sowohl vom Wohnzimmer als auch vom angrenzenden Büro aus betritt man den Wintergarten einen Ort, an dem man zu jeder Jahreszeit die Natur hautnah genießen kann. Ergänzt wird diese Ebene durch zwei gemütliche Kinderzimmer sowie ein kleines, funktionales Badezimmer mit Dusche und WC. Der Elternbereich überzeugt mit einem großzügigen Schlafzimmer und direktem Zugang zu einem stilvollen Bad mit Doppelwaschbecken, moderner Badewanne, WC und Bidet, eine private Wohlfühloase im eigenen Zuhause.

Das Dachgeschoss verzaubert mit besonderer Atmosphäre: Eine behagliche Bibliothek mit Kachelofen lädt zu ruhigen Stunden mit einem guten Buch ein, während ein zusätzlicher Schlafraum und eine Sauna mit eigener Nasszelle diesen Bereich zu einem Rückzugsort für Entspannung und Erholung machen.

Auch der Außenbereich birgt großes Potenzial: Der Garten mit seinem kleinen Zierteich und der idyllischen Gartenlaube wartet darauf, aus dem Dornröschenschlaf geweckt zu werden. Mit etwas Hingabe kann hier ein blühendes Paradies entstehen, ein Ort für Sommerabende, spielende Kinder und erholsame Stunden im Grünen. Ein paar Meter unterhalb des Hauses befindet sich zudem ein praktischer Doppel-Carport.

Dieses Anwesen richtet sich an Menschen mit Visionen, an jene, die Raum, Lage und Möglichkeiten zu schätzen wissen und bereit sind, ihre eigenen Wohnträume durch gezielte Renovierungsarbeiten Wirklichkeit werden zu lassen. Hier entsteht nicht einfach nur ein Haus, sondern ein Zuhause voller Charakter, Individualität und Lebensqualität, ergänzt durch das

Privileg eines eigenen Seezugangs.

Die wesentlichen Vorteile im Überblick:

- Geräumiges Haus mit mehr als 250 m² Wohnfläche

- Sowohl Ruhelage als auch gute Verkehrsanbindung

- Traunsee ist nur ca. 100 Meter entfernt (Badeplatz zur Mitbenützung)

- Viele extras wie Wintergarten und Sauna

- Solarthermie und Photovoltaik

- u. v. m.

Besichtigungen sind ab sofort mögich!

HWB: 162 kWh/m²a, **fGEE:** 1,57

Kaufpreis:

Euro 595.000,00

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 unter der Telefonnummer **07242 617 21** Durchwahl **2339 oder 0676 83 667 782**

Da wir die Privatsphäre unserer Klienten wahren möchten, bitten wir um Ihr Verständnis, dass Anfragen sowie die Übermittlung weiterführender Unterlagen (Exposé) ausschließlich schriftlich und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer) bearbeitet werden können.

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.

Hinweis zum AI-Act: Wir dürfen Sie darauf hinweisen, dass manche Bilder bzw. sämtliche Bilder sowie Textteile bzw. Beschreibungen "KI-bearbeitet" sind.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <4.500m
Klinik <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <3.000m
Polizei <4.500m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <4.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap