

## **Ein- oder Zweifamilienhaus in Bestlage „Am Huemerhof“ mit traumhaftem Traunseeblick**



Ausblick

**Objektnummer: 1068/5151**

**Eine Immobilie von Traunsee Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4813 Altmünster
<b>Baujahr:</b>	1981
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	183,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 139,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,46
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	470,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

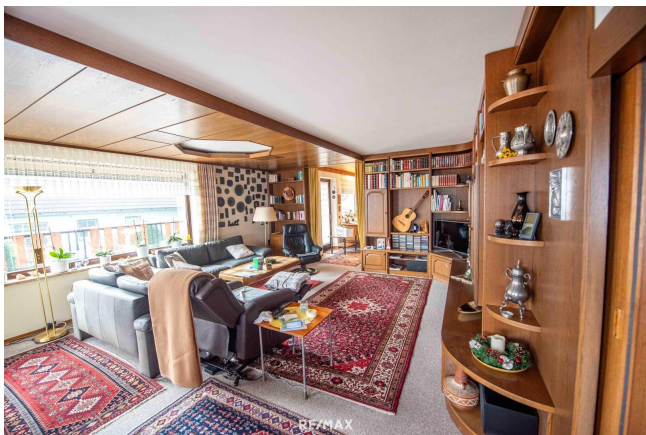
### Sabine Wenzel

Traunsee Immobilien  
Ebenzweierstraße 34  
4813 Altmünster

T +43 7612 89 232  
H +43 676 300 40 62  
F +43 7612 89 232-30

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







## Objektbeschreibung

Großzügiges Ein- oder Zweifamilienhaus mit Traunseeblick – Am Huemerhof

Dieses äußerst großzügige Ein- oder auch als Zweifamilienhaus nutzbare Wohnhaus befindet sich in der sehr begehrten Wohnlage „Am Huemerhof“ und besticht durch einen atemberaubenden Blick über den Traunsee und die Gmundner Bucht.

Das Haus verfügt über rund 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen sowie über eine separate Einliegerwohnung mit weiteren ca. 33 m<sup>2</sup> im Untergeschoss, bestehend aus Wohnraum, Bad und Küche – ideal für Gäste, Familie oder als Büro.

### Untergeschoss

Im Untergeschoss befinden sich zusätzlich:

zwei Kinderzimmer / Schlafzimmer / Büroräume

ein Badezimmer

Wirtschaftsraum

Heizraum

Schutzraum bzw. Werkstatt

### Obergeschoss

Über eine zentrale Treppe gelangt man in das Obergeschoss. Im Halbstock befindet sich eine zusätzliche Haustüre, wodurch das Haus auch getrennt zugänglich wäre.

Das Obergeschoss bietet einen großzügigen zentralen Vorraum, der in den offen gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Speis und angrenzendem Arbeitszimmer übergeht.

Von hier aus gelangt man auf die ca. 106 m<sup>2</sup> große, traumhafte Terrasse, die optimal ausgerichtet ist und einen einmaligen Ausblick auf den Traunsee ermöglicht.

Weiters befindet sich auf dieser Ebene ein großzügiges Masterschlafzimmer mit eigenem großem Badezimmer und direktem Ausgang in den Garten.

Eine Doppelgarage sowie ein großzügig gepflasterter Vorplatz bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge und komfortables Parken.

Beheizt wird das Haus über eine Zentralheizung mit Fußbodenheizung, kombiniert aus Solaranlage, Wärmepumpe und Ölheizung, was für hohen Wohnkomfort und effiziente Energienutzung sorgt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <3.500m  
Klinik <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <4.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <4.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap