

# **DEIN ZUHAUSE - Ein-/Zweifamilienhaus mit extra großem Grundstück in zentraler Lage in Vorchdorf**



**Objektnummer: 7732/241**

**Eine Immobilie von Dein Zuhause GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4655 Vorchdorf
<b>Baujahr:</b>	1955
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	164,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	260,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 337,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,32
<b>Kaufpreis:</b>	479.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	118,00 €
<b>Heizkosten:</b>	110,00 €
<b>USt.:</b>	22,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

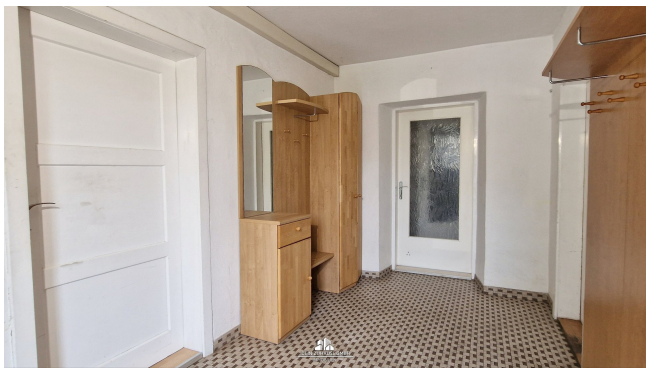


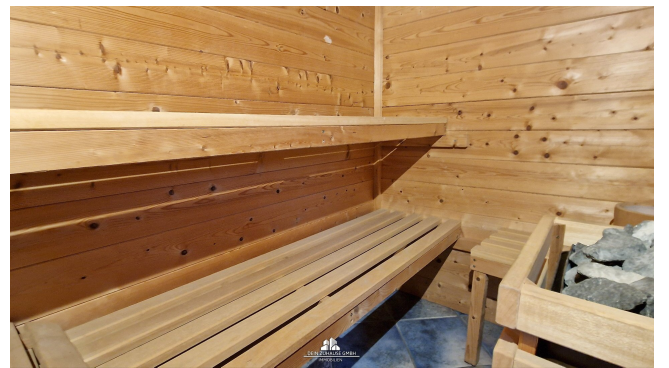
**Dominik Hitsch**

Dein Zuhause GmbH

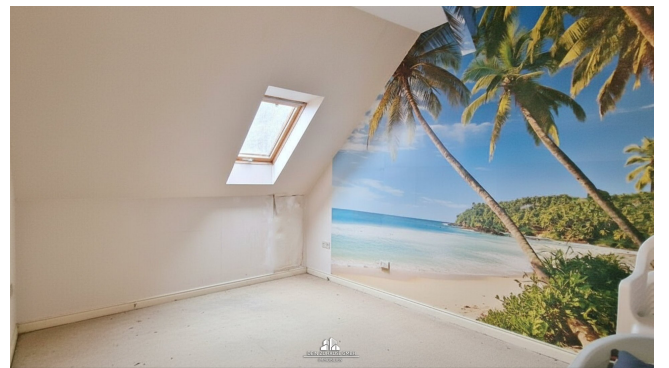


















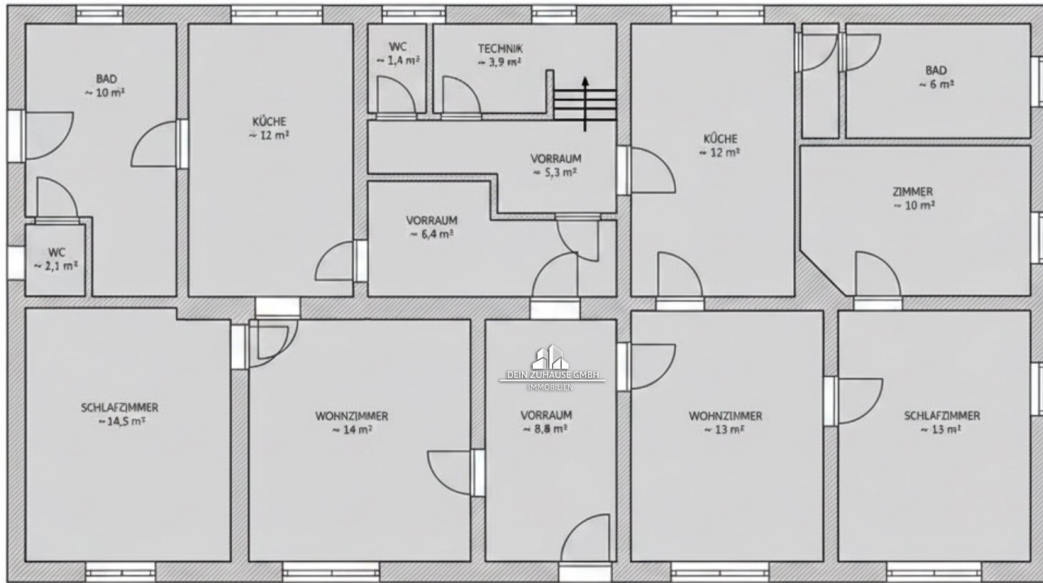
Kontaktieren Sie mich gerne auch für  
weitere Objekte oder eine professionelle  
Marktwertanalyse Ihrer Immobilie.

**Dominik Hitsch**

Tel. 0664 1120 789

[www.dein-zuhause.at](http://www.dein-zuhause.at)

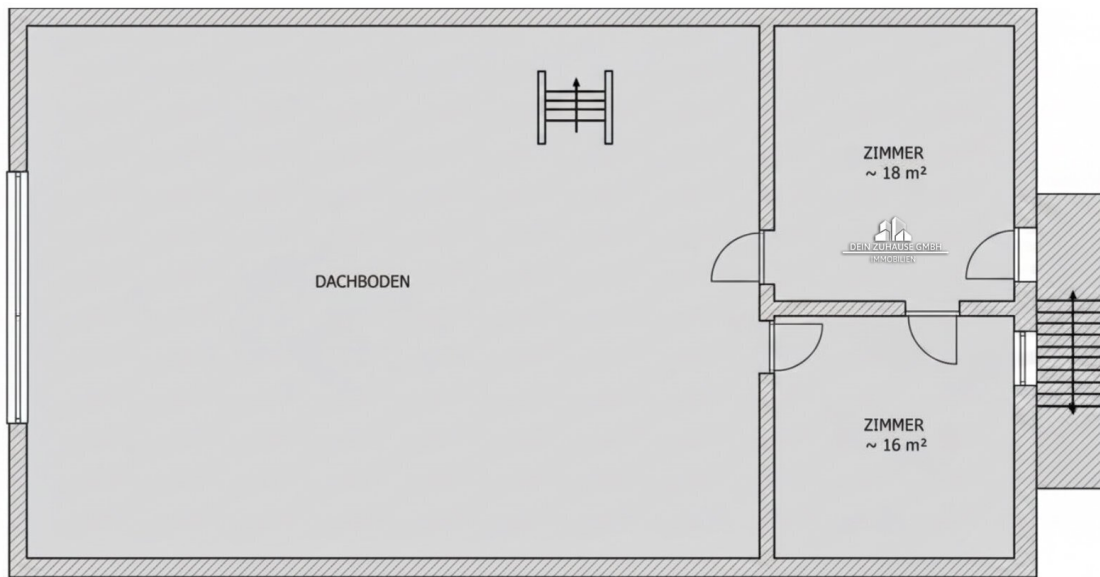




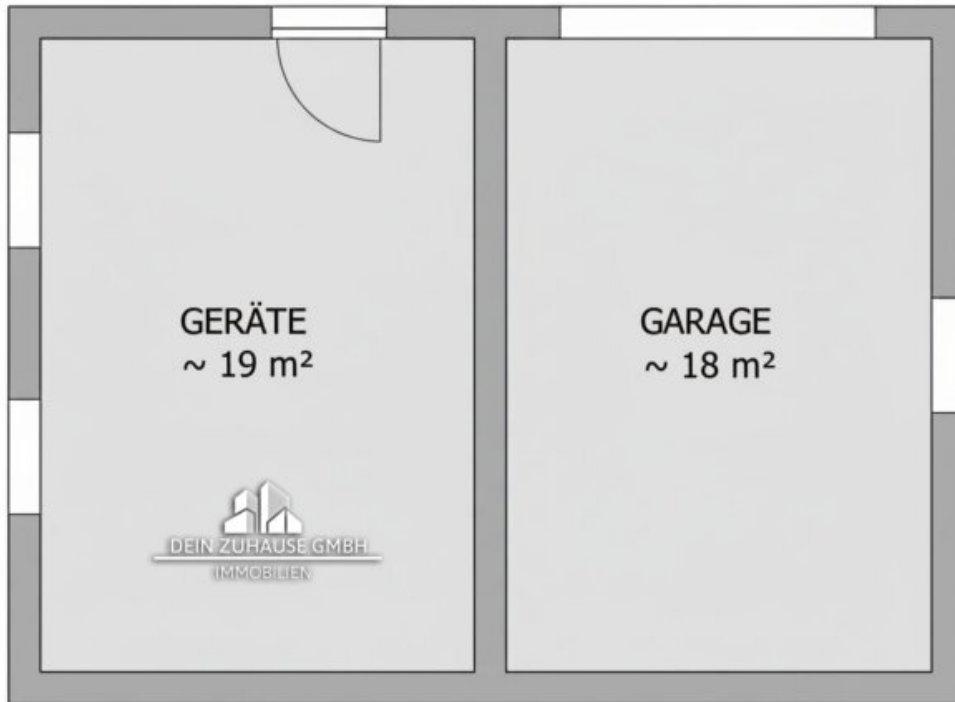
EINGANG



**Grundriss EG**  
 Alle Angaben ohne Gewähr



**Grundriss OG**  
Alle Angaben ohne Gewähr



## Garage/Nebengebäude

Alle Angaben ohne Gewähr

## Objektbeschreibung

### **Zwei Wohneinheiten oder viel Platz für eine Familie und für Hobby & Gartengestaltung in Vorchdorf**

In der beliebten Gemeinde Vorchdorf wartet diese vielseitige Liegenschaft auf neue Eigentümer, die das Besondere suchen. Ob als großzügiges Einfamilienhaus oder aufgeteilt in zwei separate Wohneinheiten – hier verbindet sich zentrales Wohnen mit beeindruckendem Platzangebot.

Auch eine wirtschaftliche Nutzung für Reitstall, Kleintierhaltung etc. wäre möglich.

Einige Modernisierungen wurden bereits durchgeführt (Fenster, E-Verteiler, tw. Dach samt Photovoltaik ...). Die Räumlichkeiten haben zum Teil Sanierungsbedarf und je nach Nutzungswunsch (Gesamt / 2 Wohneinheiten / Einliegerwohnung) sind Adaptierungen erforderlich/möglich - siehe Grundrisspläne.

#### **Die Highlights auf einen Blick:**

- Gesamtausmaß aller Grundstücke: 5.140m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: Ca. 164 m<sup>2</sup> – flexibel gestaltbar für eine oder zwei Familien
- Zum Haus angrenzendes Baugrundstück für separate Immobilie
- Garage und Nebengebäude mit viel Stauraum
- 17 kW Photovoltaik-Anlage zur Eigenstromnutzung bzw. Netzeinspeisung
- Nur wenige 100 m ins Zentrum, zum Einkaufspark und zur Autobahn.

**Interesse geweckt?** Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vom Potenzial dieser Immobilie in Vorchdorf überzeugen!

Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Termins steht Ihnen Herr Dominik Hitsch

gerne unter der Mobilnummer +43 664 11 20 789 zur Verfügung.

### **DEIN ZUHAUSE vermittelt Sicherheit.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <8.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <8.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap