

## **Gartenwohnung mit überdachter Terrasse / Top 2**



**Objektnummer: 1937/7646114**

**Eine Immobilie von AREV Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4923 Kobernaußen
<b>Wohnfläche:</b>	48,44 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,86 m <sup>2</sup>
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Karin Hattinger**

AREV Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Hannesgrub Süd 6  
4911 Tumeltsham

T +43 7752 85885 303  
H +43 6648185360

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





# Objektbeschreibung

## **EINE ABSOLUTE BESONDERHEIT:**

Ob es die Raumhöhen, die Grundriss, die Ausstattung, die kleinen Detail, die Ausrichtung, der besondere Fernblick mit dem täglichen Naturschauspiel - ich weiß es nicht - das Wohngefühl ist definitiv besonders.

Wohnung in wertiger Ausführung mit fabelhaften Blick über den Kobernaußerwald ins Salzkammergut bis zum Traunstein

Wohnnutzfl.: ca. 48,44 m<sup>2</sup> - zirka 3 Meter Raumhöhe mit Einbaumöbel und Küche

Raumaufteilung: Vorraum, WC, Bad, Schlafzimmer, Abstellraum, Wohnküche (Küche möbliert)

Loggia/Terrasse Fläche: ca. 30 m<sup>2</sup>

Hausgarten zirka 60 m<sup>2</sup>(Fläche wir noch vermessen)

1 überdachter Parkplatz (Carport)

## **Zusätzliche Ankaufsmöglichkeit:**

Parkplatz: ca. 12,5m<sup>2</sup> (Preis auf Anfrage)

Garage: ca. 17m<sup>2</sup> (Preis auf Anfrage)

Carport: ca. 12,5m<sup>2</sup> (Preis auf Anfrage)

Werkstatt/Garage: ca. 25m<sup>2</sup> (Preis auf Anfrage)

## **NUTZUNGSGEDANKEN**

-Eigenheim für Familien

-Anlage und Inflationsschutz

-Weiterführung als hochwertiges Mietobjekt.

-Nutzung als Zweitwohnsitz

-Nutzung für touristische Zwecke

### **BESCHREIBUNG:**

Dieses einzigartige Immobilienensemble verbindet den historischen Charakter einer ehemaligen Volksschule mit repräsentativer Eingangshalle (Aula) und moderner geradliniger Architektur.

### **ZWEI BAUKÖRPER:**

Das ehemalige Schulgebäude in der sich die angebotene Wohnung befindetet wurde im Jahr 2016 aufwendig kernsaniert. Es sind Wohnungen mit eindrucksvoll hoher Lebensqualität entstanden.

### **HEIZUNG:**

Luftwärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik (Fußbodenheizung).

### **WOHNGEFÜHL & LEBENSQUALITÄT:**

Der Sonnenstand je nach Jahreszeiten wurde bei der Planung optimal einbezogen was für eine außergewöhnliche Lichtenergie und maximales Wohnklima sorgt. Raumhöhen über drei Meter heben die Wohnungen weiters von herkömmlichen Wohnprojekten ab. Zur Optimierung der Lebensqualität wurde der Wohnraum durch Loggien erweitert.

### **INNENAUSSTATTUNG:**

Die optisch sehr ansprechenden und wertigen Einbaumöbel wurden im selben Stil wie die Türen ausgeführt. Die Raumhöhe wurde ausgenutzt, weshalb extrem viel Platz und Stauraum vorhanden ist.

### **HERVORZUHEBENDE BESONDERHEITEN:**

Das Entree: Die großzügige Aula dient als repräsentativer Eingangsbereich und verleiht dem Objekt eine einzigartige Note. Die Außenanlage wurde hochwertig angelegt, passend zum exklusiven Standard der Innenraumgestaltung.

### **INVESTITIONSSCHUTZ:**

Um dem neuen Eigentümer einen perfekten Start zu ermöglichen, leistet der Verkäufer eine Pauschalzahlung auf das Reparaturrücklagenkonto.

### **LAGE:**

Unverbaubarer Fernblick über den Kobernaußerwald bis in die Berge des Salzkammerguts. Aufgrund der extrem erholsamen Lage, der Nähe nach Salzburg, Ried, Wels, Linz, Passau, München und ins angrenzende Salzkammergut.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m

Klinik <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <3.500m

### **Sonstige**

Bank <3.500m

Geldautomat <3.500m

Post <7.000m

Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap