

## **Familienfreundliches Einfamilienhaus in ruhiger und begehrter Siedlungslage mit Gestaltungspotenzial**



**Objektnummer: 1068/5260**

**Eine Immobilie von Traunsee Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4655 Vorchdorf
<b>Baujahr:</b>	1983
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	129,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Garten:</b>	909,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	299,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

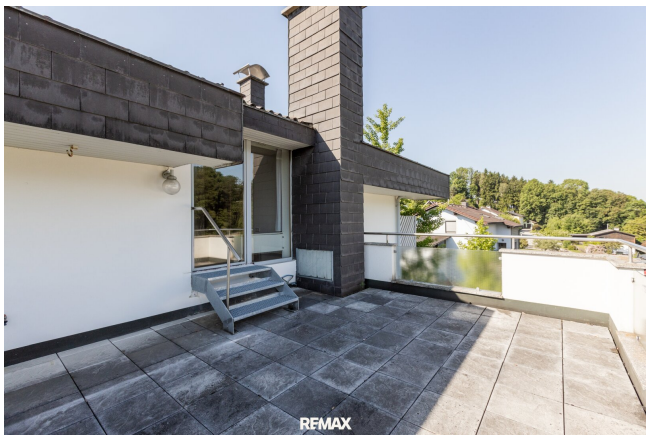
## Ihr Ansprechpartner

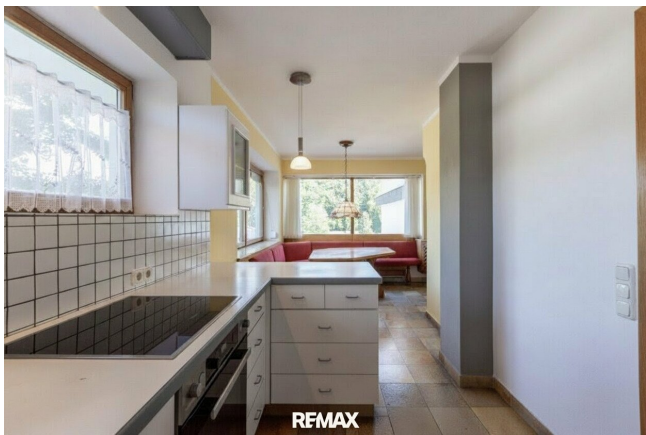


**Melanie Mayerhofer**

Traunsee Immobilien  
Ebenzweierstraße 34  
4813 Altmünster









REMAX



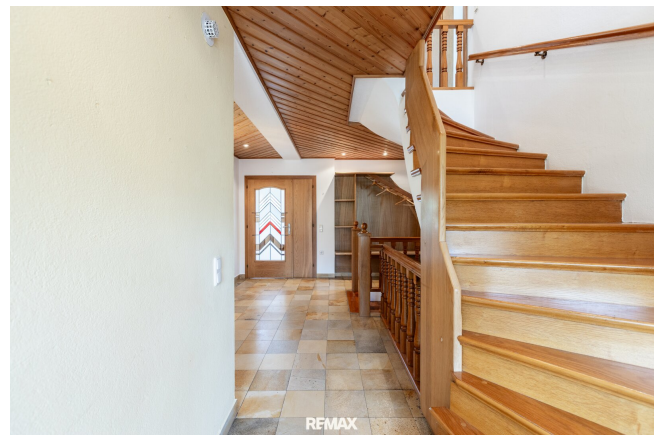
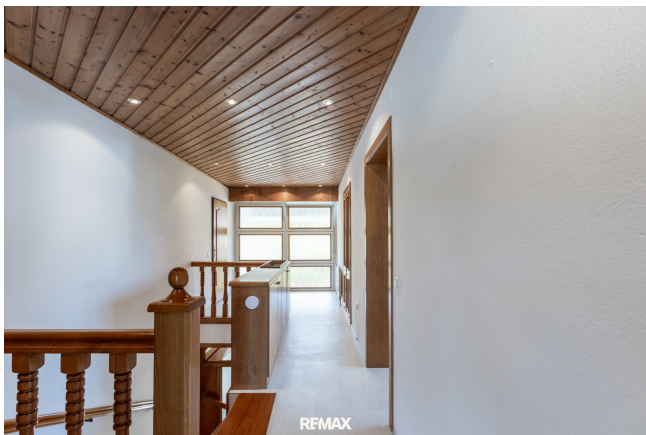
REMAX



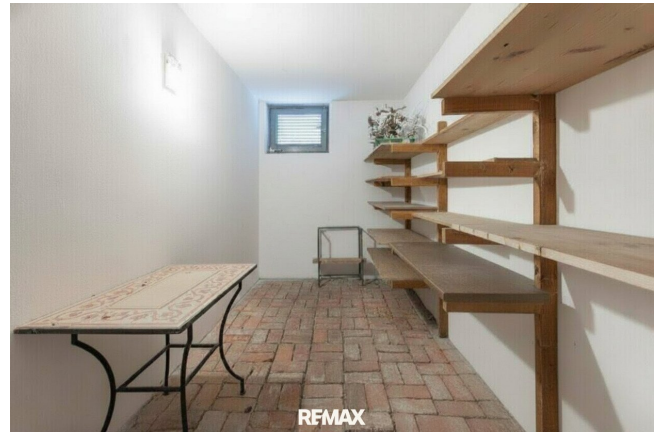
REMAX





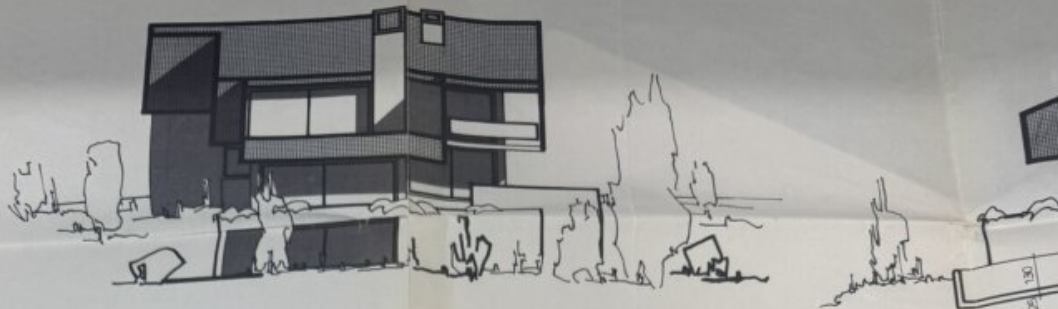








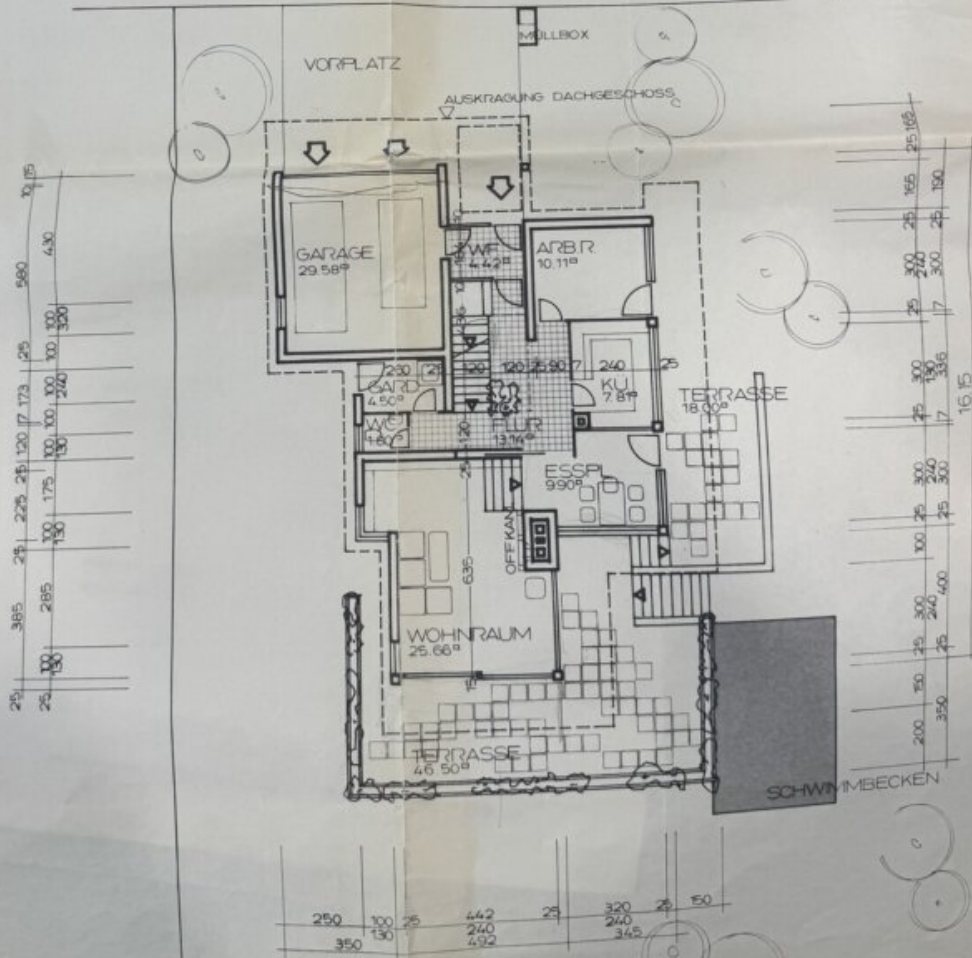




NORDWESTANSICHT

	11.87					
25	510	25	240	25	337	25
25	510	25	240	25	362	330
	240		240			

GRUNDGRENZE



ERDGESCHOSS

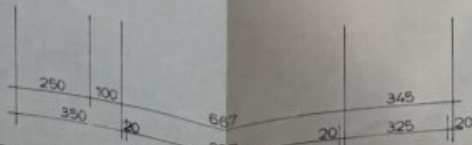
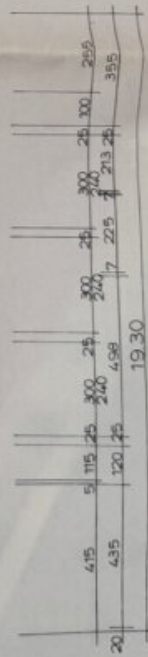
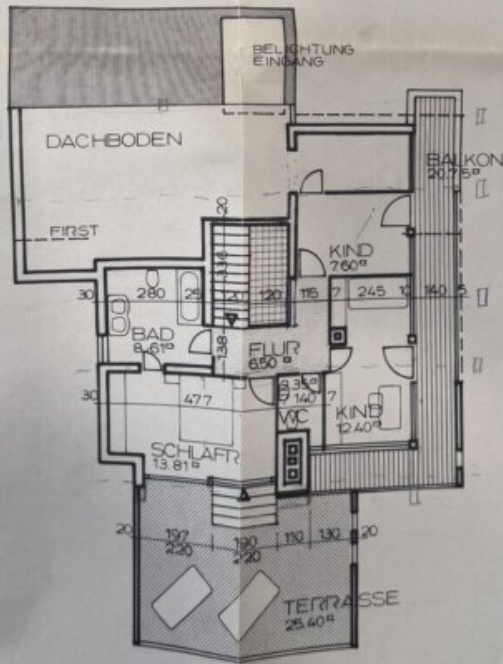
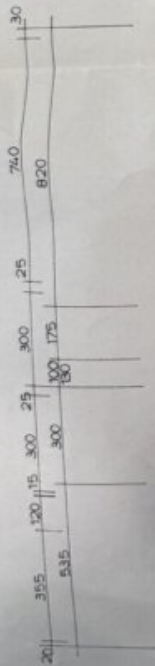
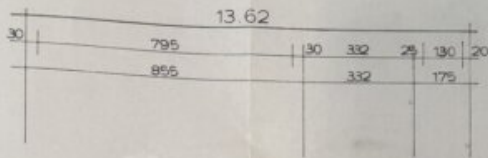
WOHNNUTZFLÄCHE

VERBAUTE  
UMBAUTER

**REMAX**



SÜDWESTANSICHT



DACHGESCHOS **REMAX**

## Objektbeschreibung

### **Familienfreundliches Einfamilienhaus in begehrter Ruhelage mit Gestaltungspotenzial**

Dieses charmante Architektenhaus befindet sich in einer kleinen, äußerst ruhigen Siedlungslage und bietet viel Platz für Familien sowie zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Die zeitlose Architektur, großzügige Wohn- und Fensterflächen sowie die attraktiven Außenbereiche schaffen ein Wohnambiente mit besonderem Wohlgefühlcharakter. Das großzügige Wohnzimmer mit Kamin bildet das Herzstück des Hauses und sorgt insbesondere in der kalten Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre. Mehrere Terrassen- und Balkonflächen erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten zahlreiche Möglichkeiten, die ruhige Umgebung zu genießen.

Das Haus präsentiert sich in gepflegtem Zustand und wurde laufend instand gehalten. Wesentliche Investitionen wie die teilweise Erneuerung des Daches, die Umstellung auf Nahwärme sowie die Modernisierung des Badezimmers wurden bereits vorgenommen. Gleichzeitig bietet die Immobilie Raum für individuelle Anpassungen und Modernisierungsmaßnahmen nach den eigenen Vorstellungen.

Ein besonderes Highlight stellt der ausbaubare Dachboden mit rund 40 m<sup>2</sup> zusätzlichem Potenzial dar. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen großzügigen Keller mit Werkstatt sowie eine Doppelgarage mit elektrischen Toren.

### **Ausstattung & Highlights auf einen Blick**

- Individuell geplantes Architektenhaus
- Kleine, ruhige und familienfreundliche Siedlungslage
- Großzügiges Wohnzimmer mit Kamin
- Große Terrasse im Erdgeschoss
- Terrasse und Balkon im Obergeschoss

- Liebevoll angelegter Garten in mehreren Etagen
- Modernisiertes Badezimmer im Obergeschoss (2024)
- Ausbaubarer Dachboden mit ca. 40 m<sup>2</sup> zusätzlicher Nutzfläche
- Doppelgarage mit elektrischen Toren
- Keller mit großzügiger Werkstatt
- Dach teilweise im Jahr 2004 erneuert
- Anschluss an die Nahwärmeversorgung inklusive neuer Heiztechnik (2022)
- Neue Therme (2023)
- Gepflegter Gesamtzustand mit weiterem Gestaltungspotenzial
- Abgang zum Kellergeschoss Sanierung 2025

## **Betriebskosten**

- Gemeindeabgaben: ca. € 402,- pro Quartal
- Stromkosten: derzeit ca. € 100,- pro Monat (verbrauchsabhängig)

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in einer kleinen und sehr ruhigen Siedlungslage mit angenehmer Nachbarschaft. Die familienfreundliche Umgebung bietet hohe Lebensqualität und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

## **Fazit**

Dieses gepflegte Architektenhaus überzeugt durch seine ruhige Lage, die solide Bausubstanz und bereits erfolgte Investitionen in wesentliche Gebäudebereiche. Der ausbaubare Dachboden, die großzügigen Nebenflächen sowie die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten bieten beste Voraussetzungen, um ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu schaffen.

### **Eine attraktive Gelegenheit für Familien, die Wert auf Ruhe, Platz und langfristige Wohnqualität legen.**

Wir freuen uns, Ihnen diese Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen, und stehen Ihnen für eine Terminvereinbarung sowie weitere Informationen jederzeit gerne zur Verfügung.

Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Die tatsächlichen Abmessungen können vom Plan abweichen. Hierfür übernehmen wir keine Haftung.

Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Angebot ist unverbindlich und frei bleibend. Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <7.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <9.000m

### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <7.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap