

Landhaus mit ungewöhnlicher innenarchitektonischer Gestaltung!



In der Natur

Objektnummer: 1068/5262

Eine Immobilie von Traunsee Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4801 Traunkirchen
Baujahr:	1979
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	180,00 m ²
Zimmer:	6,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	80,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 118,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaufpreis:	678.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

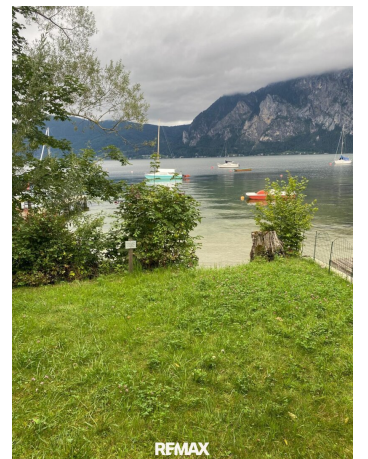
Ihr Ansprechpartner

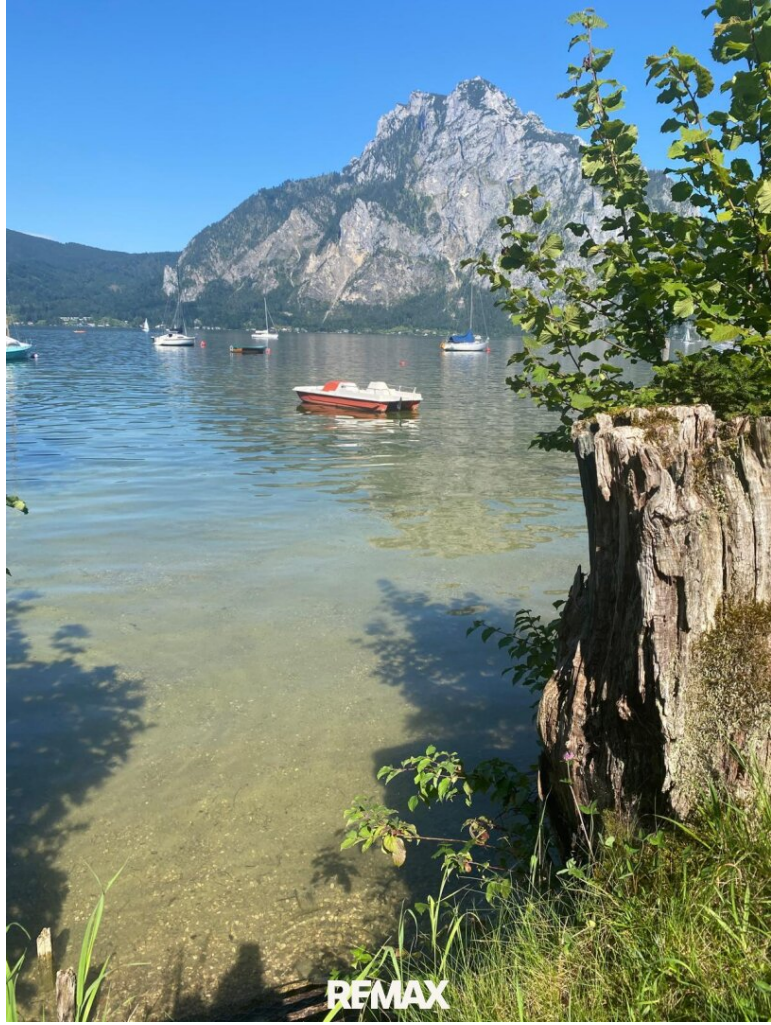
Wolfgang Hechfelner

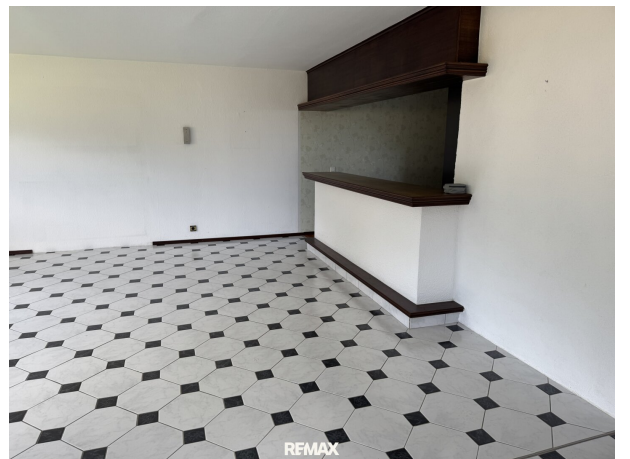
Traunsee Immobilien
Ebenzweierstraße 34
4813 Altmünster

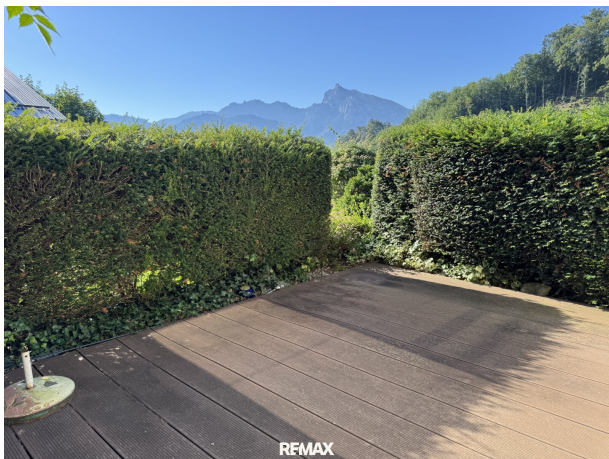
T +43 7612 89 232
H +43 699 17 89 23 20
F +43 7612 89 232-30

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











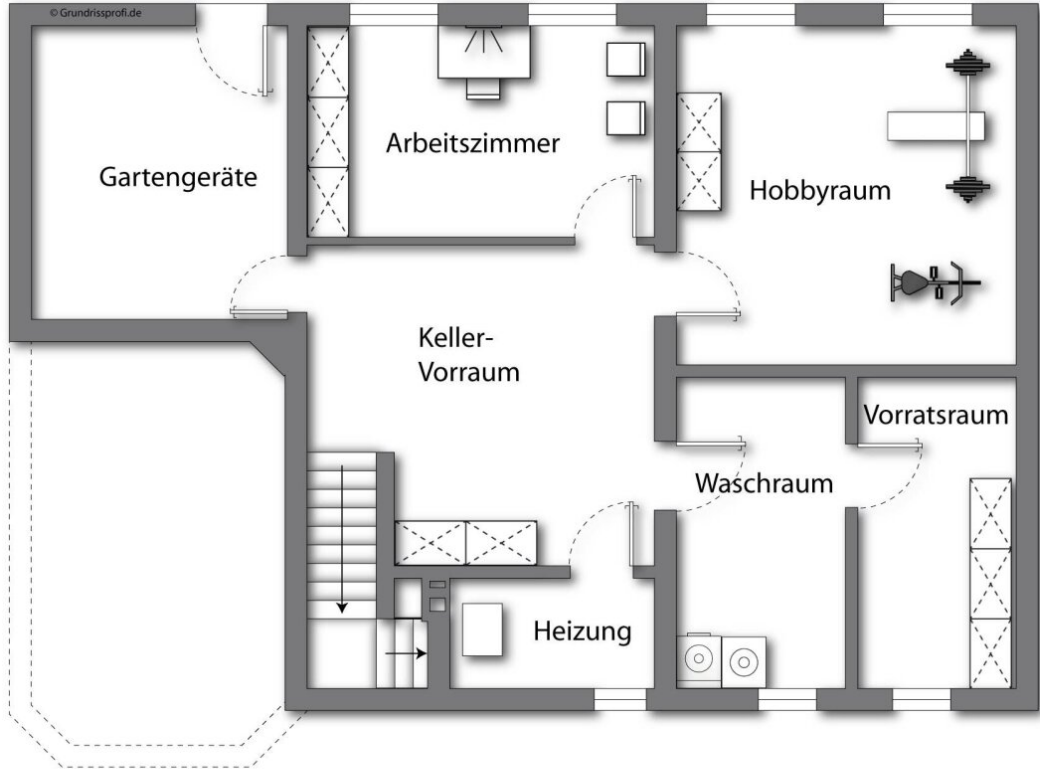




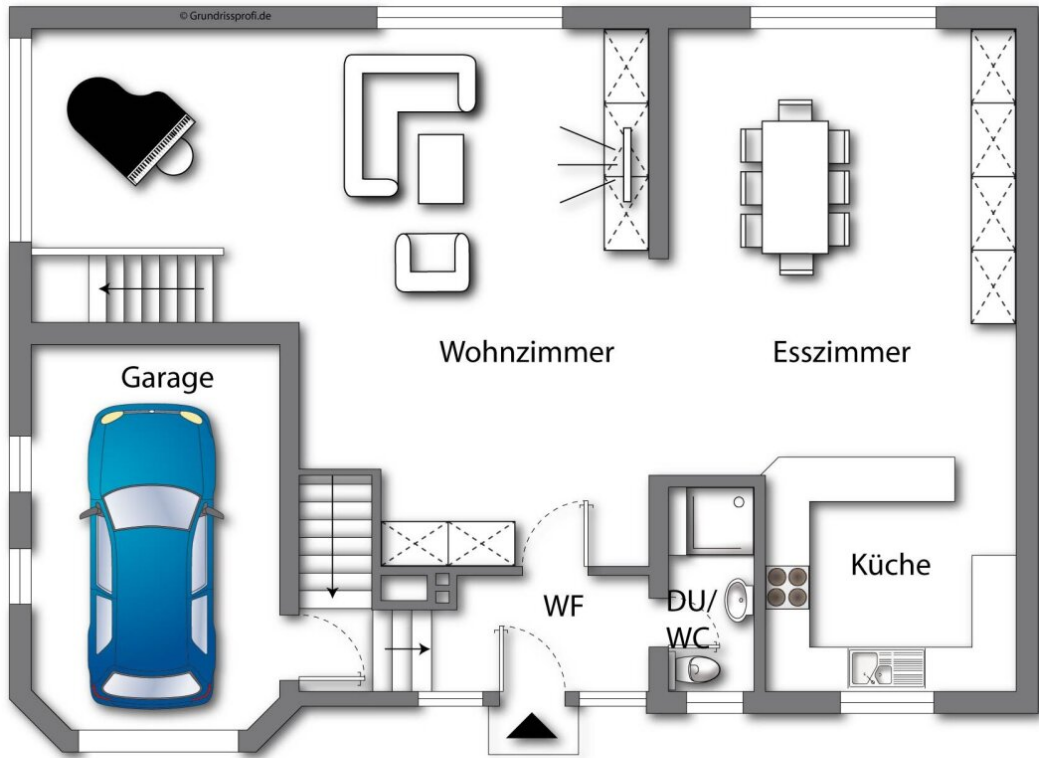




REMAX

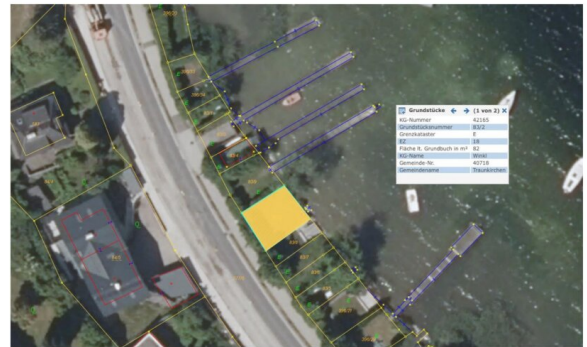


REMAX



REMAX

Zugang, Aufenthalt und Baderecht Gst 83/2, Urberl 21 – 4801 Traunkirchen



REMAX

Objektbeschreibung

Mit einer ausgedehnten Wohnfläche ausgestattet, bietet das Haus ideale Bedingungen für eine Familie, die auf der Suche nach einem Heim mit genug Raum und Gestaltungsfreiheit ist. Es erwarten Sie vier geräumige Schlafzimmer, sowie ein offenes Konzept für Küche, Essbereich und Wohnzimmer, das ein kommunikatives Miteinander fördert. Eine zusätzliche offene Galerie im Zwischengeschoss mit einem Panoramafenster, das einen atemberaubenden Blick auf den Traunstein ermöglicht, lädt zum Entspannen und Entfliehen aus dem Alltag ein.

Die Lage des Hauses lässt keine Wünsche offen. Innerhalb nur fünf Minuten erreichen Sie mit dem Fahrrad einen reizvollen Badeplatz am Traunsee, der – geteilt mit anderen Parteien – zum Haus gehört und zur Mitbenutzung einlädt.

Die nähere Umgebung besticht durch eine idyllische Ruhe und gleichzeitig gute Anbindung. Altmünster und Traunkirchen sind bequem zu erreichen und bieten eine hervorragende Infrastruktur mit Supermärkten, Schulen, sowie Gelegenheiten für Freizeit und Erholung. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut.

Das innenarchitektonisch ungewöhnlich gestaltete helle Innere mit offenem Grundriss und Fliesenboden punktet mit räumlicher Weite und im Bereich der Galerie mit einer beeindruckenden Raumhöhe über 2 ½ Stockwerke. Hölzerne Deckenbalken im Galeriebereich und große, komplett zu öffnende Kippfenster im Erdgeschoß bieten schöne Details, die Komfort und Leichtigkeit bereitstellen. Ein Kamin kann nachträglich eingebaut werden.

Das Haus verfügt über zwei Badezimmer, ein ungewöhnlich großes im ersten Stock mit Badewanne, Dusche und WC sowie ein kleines Bad mit Dusche und WC im Erdgeschoss.

Das Landhaus steht auf einem großzügig geschnittenen Grundstück und ist voll unterkellert, wobei das Untergeschoß bewohnbar ausgebaut und durch seine Lage über Erdniveau mit viel Tageslicht versorgt wird. Diese Räumlichkeiten sind bestens für Büroarbeitsplätze geeignet, da sie einen guten Rückzugsort bieten und fokussiertes, ungestörtes Arbeiten ermöglichen. Zusätzlich verfügt das Haus über eine geräumige Garage, die zusätzlichen Stauraum beinhaltet.

Der Garten beeindruckt durch ein gepflegtes Bepflanzungskonzept mit einer erhöht gelegenen, blickgeschützten Terrasse mit viel Schatten durch das langgezogene Dach und eine vollsonnig gelegene, etwas unter das Bodenniveau gelegte große Terrasse mit sehr viel Platz für Tische, Spielbereiche etc.

Derzeit beheizt eine Ölheizung das Gebäude, was bei einer umfassenden Modernisierung in Betracht gezogen werden sollte, um auf nachhaltigere Energiequellen umzustellen. Dieses

Landhaus stellt eine hervorragende Investitionsmöglichkeit dar, insbesondere für Familien, die einen Lebensraum suchen, der sowohl Geborgenheit als auch Freiheit gewährt. Etwas in die Jahre gekommen, ist ein Renovierungsbedarf in einigen Bereichen notwendig, um die technischen Gegebenheiten auf einen aktuellen Stand zu bringen.

Bei dieser Liegenschaft werden sich besonders Interessenten mit Freude am Gestalten und Verändern angesprochen fühlen, denn die Potentiale, die sich durch den gelungenen Mix aus Lage, Gestaltung und Struktur ergeben, machen dieses Angebot besonders reizvoll.

Gerne stehe ich Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freue mich von Ihnen zu hören!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <4.500m
Krankenhaus <6.000m
Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.500m
Polizei <6.000m

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <6.500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap