Haus mit Geschichte und Atmosphäre - das "Nagelschmiedhaus" - schön gelegen, top Infrastruktur!



Objektnummer: 2027/1445

Eine Immobilie von Bönisch Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4655 Vorchdorf
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	150,00 m²
Zimmer:	6
Heizwärmebedarf:	252,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,01
Kaufpreis:	398.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefanie Demmel

Bönisch Immobilien
Anton Schosser-Straße 1
4810 Gmunden

T +43 664 91 90 703

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









































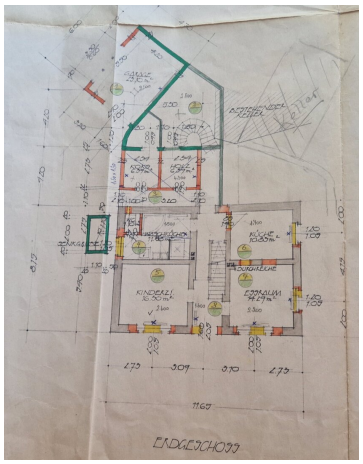


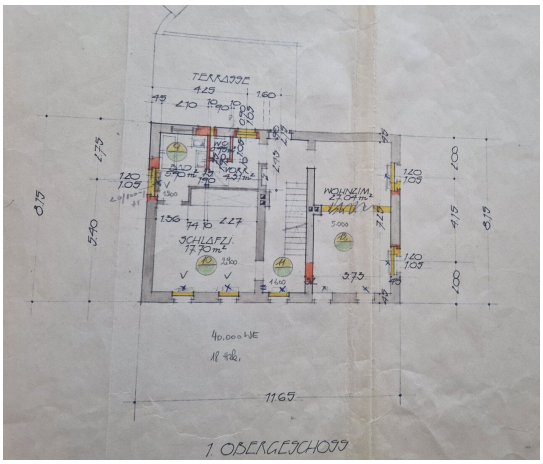


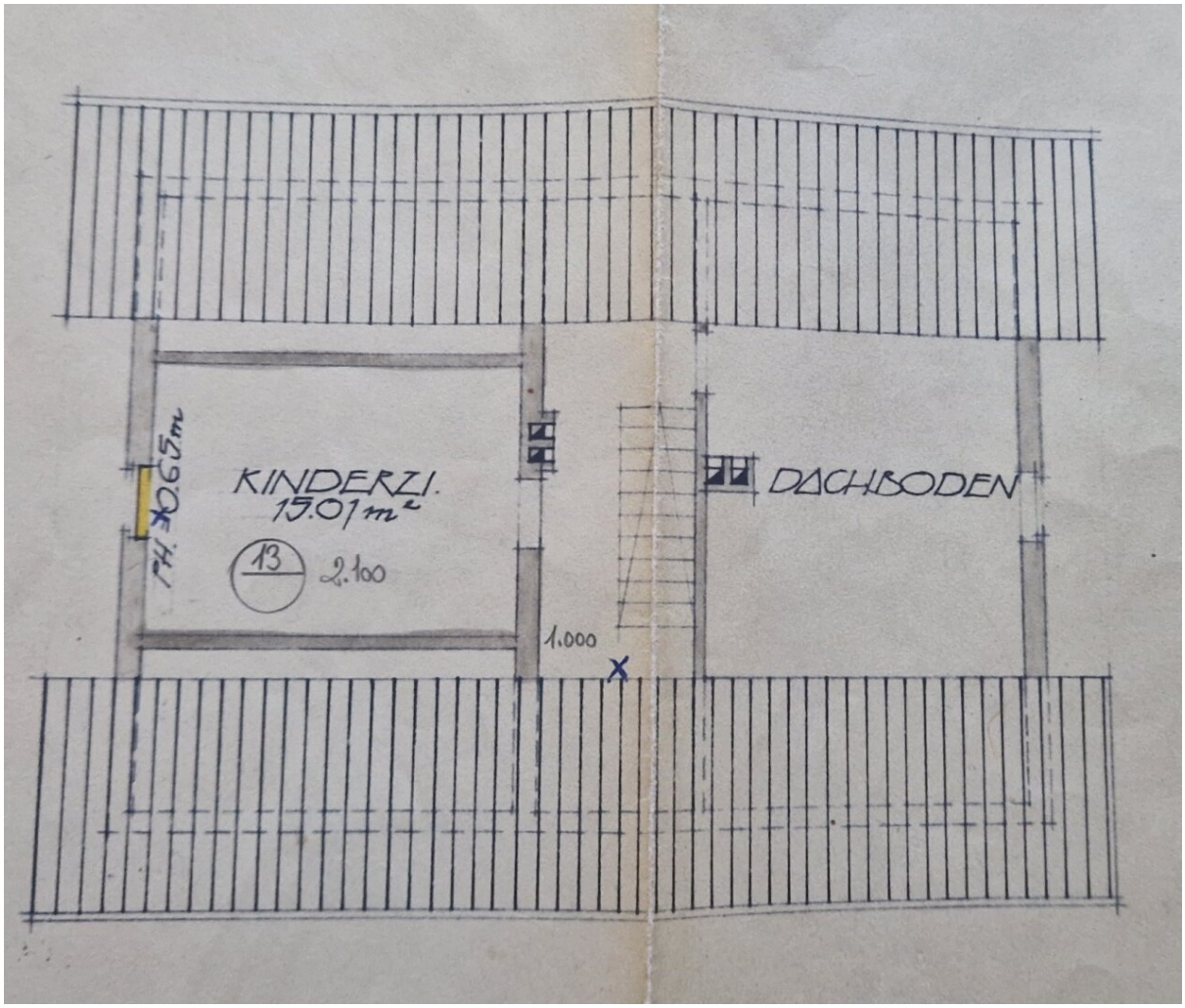

Nesslschmiedhaus






ENDGESCHOSS


TERRASSE
1. OBERGESCHOSS


KINDERZI.
15.01 m²
13
2.100
FH. 0.65m
1.000
DACHBODEN

Objektbeschreibung

Das alte „Nagelschmiedhaus“ liegt idyllisch eingebettet in einem kleinen, aufgelockerten, gewachsenen Siedlungsteil von Vorchdorf. Dank der Gebäudeform und der raffinierten Bepflanzung bietet das Grundstück ein Höchstmaß an Privatsphäre. Der gepflegte und durchaus gut instand gehaltene Zustand macht diese Immobilie zu einem schätzenswerten „Einzelstück“ mit Geschichte.

Die **Wohnfläche beträgt ca. 150 m².**

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Schule, Kindergarten, alle namhaften Supermärkte – alles innerhalb von 300 m, also in Gehreichweite.

Das Haus findet erstmals in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts Erwähnung. 1927 wurde dieses „Ur“-Haus aufgestockt und erhielt damit weitgehend seine heutige Form. Von den Eltern der heutigen Besitzer wurde es 1955 übernommen. Diese haben das Haus bis zu ihrem Ableben bewohnt, liebevoll gepflegt und instand gehalten.

Die Nachkommen und zugleich jetzigen Verkäufer haben das Haus weiter gepflegt und als Zweitwohnsitz genutzt.

Im Erdgeschoß befinden sich im Wesentlichen Küche, Wohnzimmer, Bad und Büro sowie einiges an Nutzfläche, wie Heizraum, Werkstätte und Garage. Ein Außenkeller, in den Hang eingebaut, erinnert einen fast ein wenig an einen Weinkellereingang in der Wachau. Das Haus selbst hat ebenfalls einen kleinen Keller.

Über eine schöne Innentreppe erreicht man das **Obergeschoß** mit weiteren drei Zimmern und einem Bad. Die Hanglage und raffinierte Bauweise führen dazu, dass man vom Obergeschoß hinaus auf eine große Terrasse kommt. Ein wunderbarer Platz, ebenfalls mit externem Abstellraum, z. B. für die Gartengarnitur oder einen Griller. Ein Außenabgang ist vorhanden, sodass man auf kurzem Weg in den Garten (oder zum „Wein“-Keller) gelangt.

Und es geht noch eine Etage hinauf – zum **Dachgeschoß**: Ganz entzückend ist dort der Stiegenbereich mit den Mansarden – eine gemütliche Leseecke o. Ä. direkt unter dem Dachflächenfenster würde sich als toller Rückzugsort anbieten.

Im Dachgeschoß befindet sich ein sehr geräumiges Zimmer, aktuell als Schlafzimmer in Verwendung. Darüber hinaus gibt es einen großen Dachboden und zwei kleinere Dachbodenräume.

Thema Heizung: Aktuell wird das Haus mit einer Ölzentralheizung (Bj. 2011) und Radiatoren beheizt. Im Obergeschoß steht darüber hinaus ein Kachelofen, der über zwei Räume reicht, und in der Küche gibt es einen Zusatzherd.

Am Grundstück gibt es aber bereits auch schon einen Fernwärmeanschluss. Für eine gute Internetgeschwindigkeit wäre gesorgt – ein Glasfaseranschluss liegt bereits am Grundstück.

Es gibt gelegentlich Häuser, die bereits beim ersten Betreten eine wohlige Atmosphäre ausstrahlen – nach meinem Empfinden ist das wieder einmal so eines. Einfach ansehen und wirken lassen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

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