

Wohnen, wo andere Urlaub machen!



453 m vom Haus zum See

Objektnummer: 5420/8403

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5311 Innerschwand am Mondsee
Baujahr:	1850
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	103,57 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	560,00 m²
Keller:	54,30 m²
Heizwärmebedarf:	F 167,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,88
Kaufpreis:	454.000,00 €
Betriebskosten:	188,91 €
USt.:	22,91 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI (FH) Christian Dickmann





RODERICK SCHERER
IMMOBILIEN

Erfahrung schafft Vertrauen.

Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 228 628

Objektbeschreibung

"Die alte Volksschule von Loibichl", so die Bezeichnung dieses Wohnhauses mit sechs Wohneinheiten, welches 1985 zur heutigen Form erweitert wurde. In diesem Haus stehen nun zwei Wohnungen zum Verkauf. Eine davon, die Terrassenwohnung mit ca. 103 m² wird hier angeboten.

Sie betreten das Haus und erfahren sofort den Unterschied zu einem klassischen Mehrparteien-Wohnhaus. Eine **schwere Haustür aus Holz, Terrakottafliesen und verputzte Wände mit rauer Oberfläche** prägen das Ambiente. In die Wände eingelassene Nischen, die von Holzrahmen eingefasst sind, setzen zusätzliche Akzente, ein **Stiegenhaus mit einem Geländer aus der Hand eines Kunstschmieds** und eine **massive Holzdecke** sorgen für den Wow-Effekt beim ersten Eindruck. Das alles bildet ein harmonisches Gesamtbild, welches zum Ausdruck bringt: **Seien Sie herzlich willkommen und fühlen Sie sich wohl.**

Die Wohnung mit ca. 121 m² zusammen mit der Loggia (ca. 103 m² + ca. 18 m²) befindet sich im ersten Stock und ist über eine Treppe erreichbar. Diese Wohnung ist ideal für Menschen, die gerne aktiv sind und die Natur schätzen. Wer sich auf Entdeckungsreise in die umliegende Natur begibt, wird mit besonderen Eindrücken und den Vorzügen dieser außergewöhnlichen Lage belohnt.

Lassen Sie uns zuerst den Keller aufsuchen. Die Treppe führt uns hinab. Es gibt eine Gemeinschaftswaschküche mit Waschmaschinen und Trockner. Der kühle Raum wird auch zum Lagern von Wein- und Bierflaschen verwendet. Es gibt einen Kellerraum, der nur dieser Wohnung zugeordnet ist. Er wurde als Holzschnittraum und als Holzlagerraum verwendet, denn **die Wohnung verfügt ja auch über einen Kachelofen**, der in der Lage ist, trotz Elektroheizung die Stromkosten gering zu halten. Es gibt auch einen allgemeinen Kellerraum, im Plan ist dieser als Freizeitraum titulierte.

Gehen wir wieder nach oben in den ersten Stock. Die Wohnung ist mit ca. 103 m² bzw. mit ca. 121 m² inkl. Loggia sehr geräumig. Die drei weiteren Zimmer sind kompakt geschnitten. Das **Wohn- und Esszimmer bietet ausreichend Platz** für einen großen Esstisch und den bereits erwähnten Kachelofen, der für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Die **anschließende Loggia erweitert den Wohnbereich** und eröffnet einen schönen **Blick auf die beeindruckende Drachenwand**. Auch der Mondsee ist ein bisschen erkennbar, sofern die Blätter der Bäume den Durchblick gestatten. Im Winter wird der Seeblick leichter möglich sein.

Das eigentliche Schlafzimmer verfügt über einen Schrankraum. Er liefert viel Stauraum. Über ein weiteres Schlafzimmer, Kinderzimmer oder auch zusätzliches Wohnzimmer ist es möglich, die Terrasse mit ca. 30 m² zu betreten. Im Norden erkennen Sie den Aussichtsturm der Kulmspitze, ein bereits erwähntes feines Ausflugsziel. Die Terrasse ist nach Osten offen, Sie genießen also bereits die Morgensonne.

Ist Ihnen im Sommer die Sonne zu intensiv? Suchen Sie ein schattiges Plätzchen? **Im Gemeinschaftsgarten** werden Sie sicher fündig. **Bäume, Sträucher und ein kleiner Gartenteich** werden Sie beim Entspannen abseits der direkten Sonne unterstützen. Und wenn Sie dennoch zu sehr ins Schwitzen kommen: der Mondsee ist 453 m entfernt.

Auf der Ostseite des Hauses gibt es eine Garage mit drei Stellplätzen. Ein Garagenplatz und ein Stellplatz davon gehören zur Wohnung Top 4.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt elektrisch, die Warmwasserbereitung über einen Elektroboiler.

Die letzte Sanierung am Gebäude fand 2022 statt. Es wurde das Dach saniert und isoliert. Die Kosten wurden über ein Darlehen finanziert, das noch bis 2038 läuft und in den Betriebskosten mit monatlich € 197,93 inkl. MwSt. berücksichtigt ist. Als neue Eigentümerin, als neuer Eigentümer übernehmen Sie dieses Darlehen, welches von der Hausverwaltung abgewickelt wird und genießen ein altehrwürdiges Haus mit neuem Dach.

Die Wohnung wäre verfügbar, sobald das neue Haus vom Verkäufer bezogen werden kann. Je nach Baufortschritt kann das im Laufe des zweiten Quartales 2027 sein.

Long story short:

- **rund 103 m² Wohnfläche + ca. 18 m² Loggia**
- **4 zentral begehbare Zimmer**
- **ca. 33 m² Terrasse mit Gartenzugang**
- **Kellerabteil mit ca. 54,3 m²**
- **Garagenplatz und Parkplatz im Preis inkludiert**
- **sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel**
- **sehr viele Grünflächen rundherum**
- **der Mondsee ist quasi vor der Haustür**

- zahlreiche Möglichkeiten für Bewegung und Fitness
- Dinge des täglichen Bedarfs einfach und bequem erreichbar
- **Wohnen, wo andere Urlaub machen**

Jetzt habe ich Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren am besten noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter **0680 6831612**. Ich freue mich auf Ihren Anruf. **Christian Dickmann, Roderick Scherer Immobilien GmbH - Standort Linz.**

Sie möchten diese Immobilie finanzieren? Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <4.500m

Apotheke <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <5.000m
Bäckerei <5.000m

Sonstige

Bank <4.500m
Geldautomat <4.500m
Post <5.000m
Polizei <7.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Bahnhof <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap