Großzügiges Liegenschafts-Ensemble am Fuße des Geinbergs und Häfelbergs nahe dem Attersee



Objektnummer: 1054

Eine Immobilie von Viviamo Immobilien GmbH - TESTACCOUNT

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4861 Schörfling am Attersee
Baujahr:	1960
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	271,14 m²
Gesamtfläche:	27.112,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	10,00 m²
Kaufpreis:	714.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patrick Balange

VIVIAMO Immobilien GmbH
Griesmühlstraße 6
4600 Wels

T +43 7242 214071
H +43 650 4480404







MITGLIED
DES FACHVERBANDES

INGENIEURBÜRO DR. HEINZ HÄUPL
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

4865 Nußdorf, Stockwinkl 18, Tel. 07666/8300-0, Fax DW 5,
e-mail: office@haeupl-rae.at

GZ 1 Cg 18/23a

Bewertungsgutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes
der Liegenschaft EZ 63
Grundbuch 50309 Kammer
Liegenschaftsadresse Marktwaldstraße 62,
4861 Schörfling am Attersee


























KI-bearbeitet









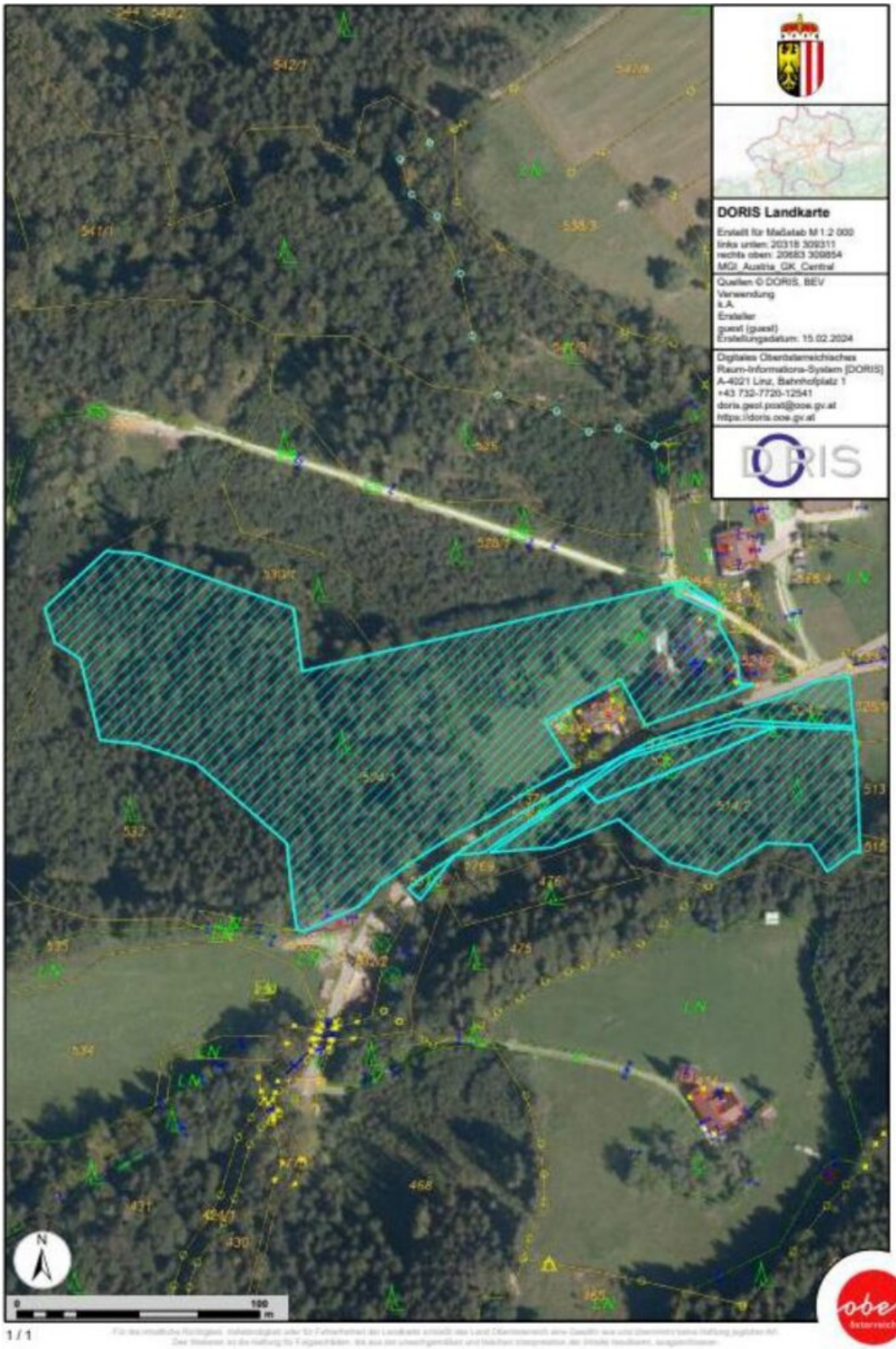




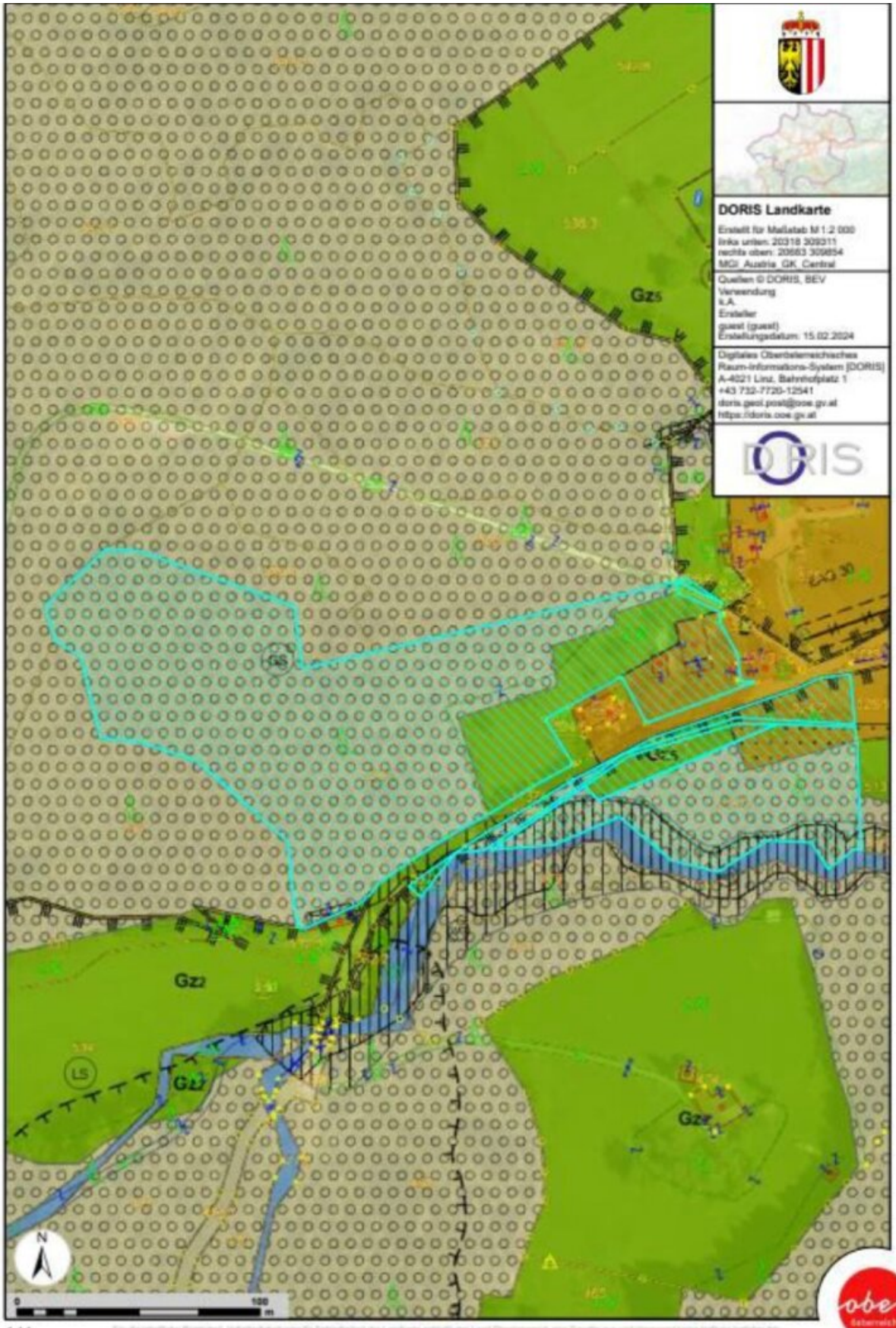





KI-bearbeitet



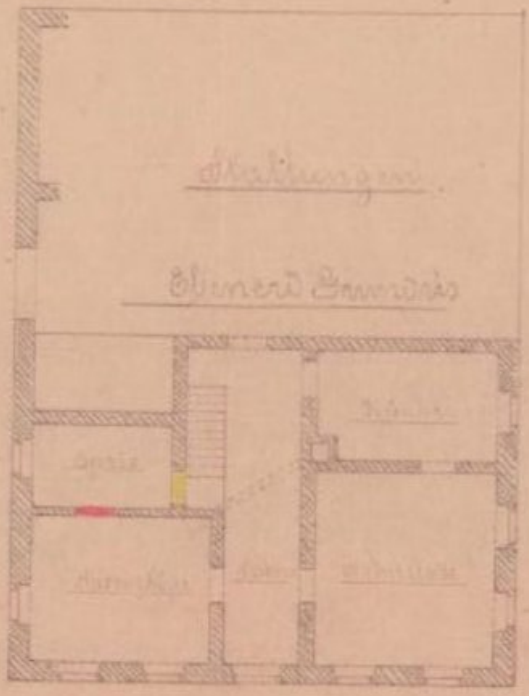
Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Eine Weitergabe an die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.



Für die rechtliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Das Bestehen auf die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.

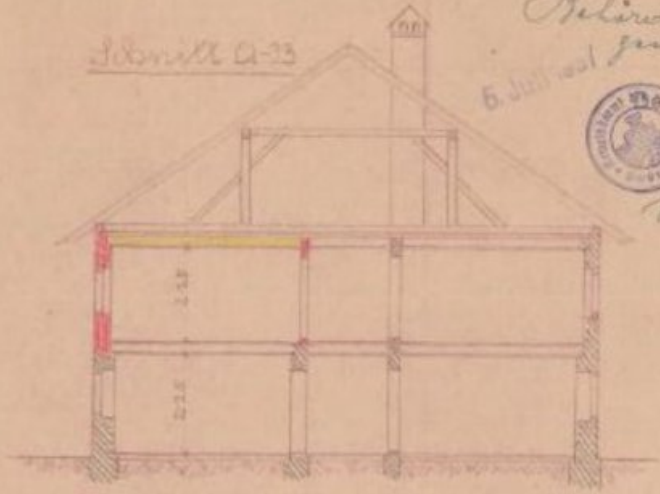
Plan

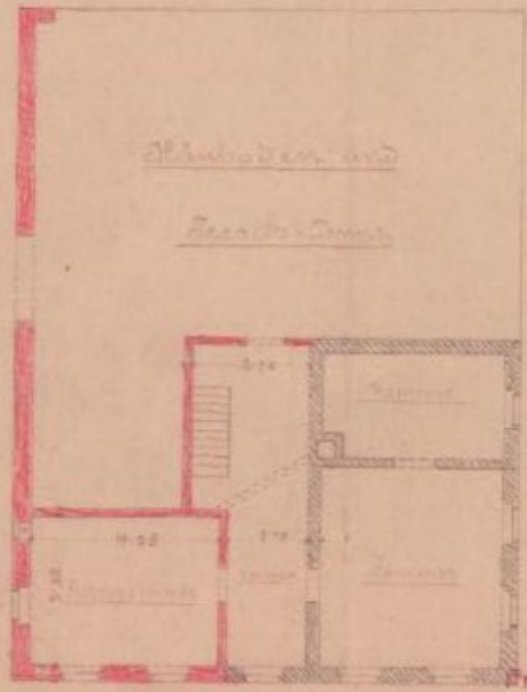
für ein neues Anzugzimmer beim Hause Nr. 22 des Herrn Mathias Raindlsbach in Obralbersfeld



Schöngling am 15. März 1937

Schnitt A-B

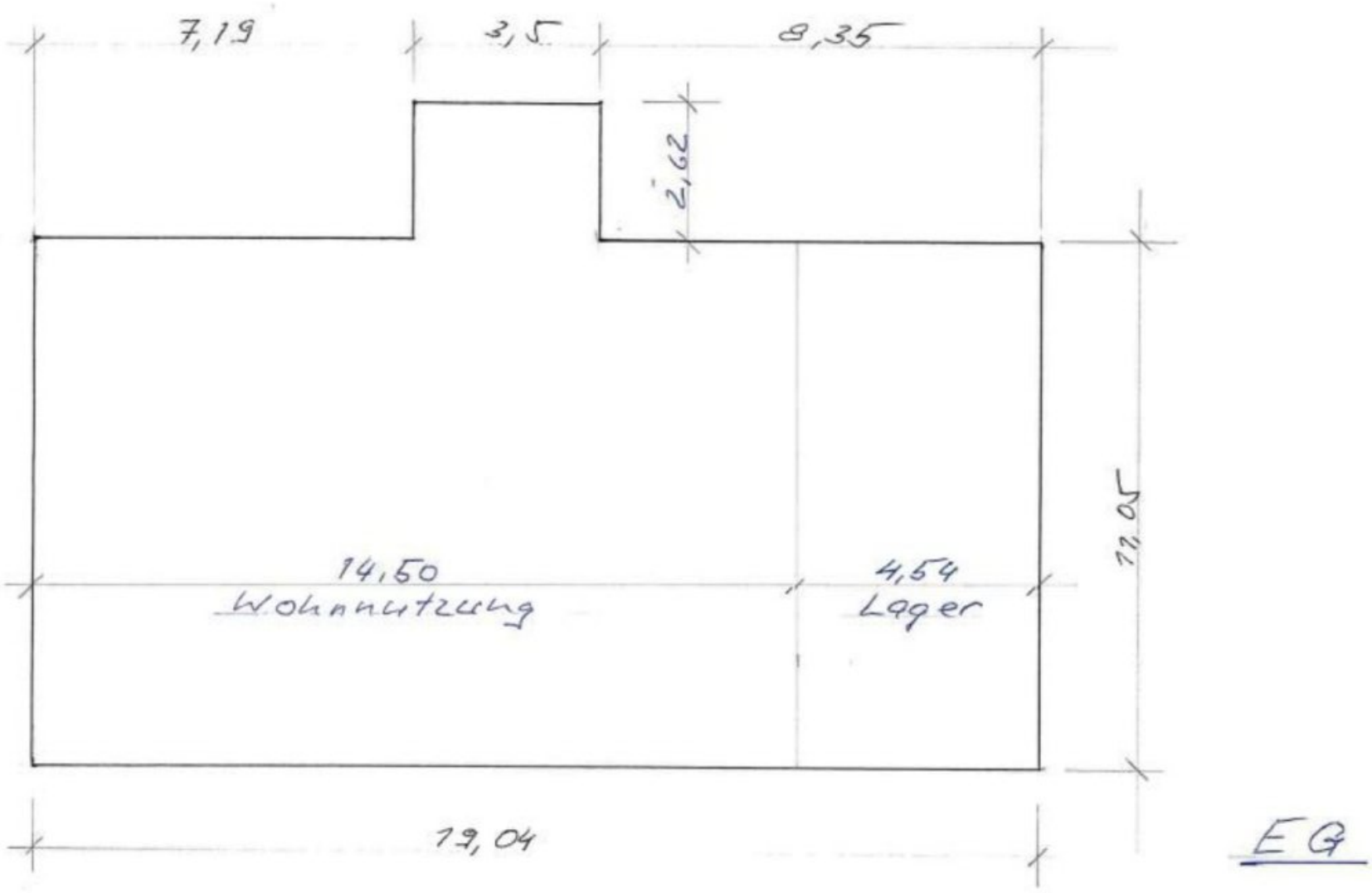




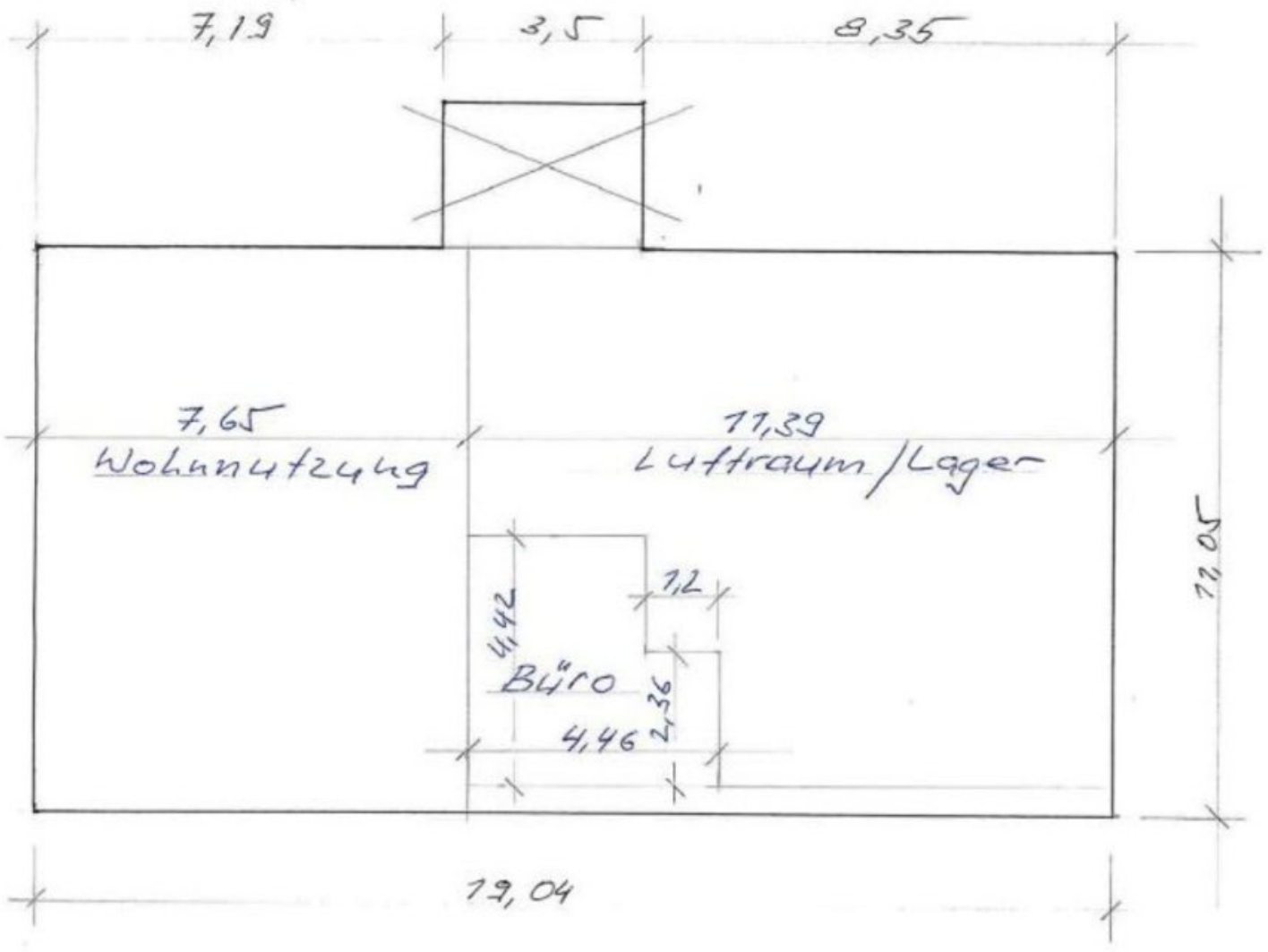
I. Stock-Grundriss

Der Bürgermeister:

Franz Lösch
Maurer u. Zimmermeister
SCHÖNFLING im Attergau



EG


7,19
3,5
8,35
7,65
Wohnnutzung
11,39
Luftraum/Lager
11,05
7,2
4,42
Büro
2,36
4,46
19,04

OG

Objektbeschreibung

Großzügiges Liegenschafts-Ensemble am Fuße des Geinbergs und Häfelbergs nahe dem Attersee

? Die wichtigsten Eckdaten

- **Lage:** Absolute Idylle **am Fuße des Geinbergs und Häfelbergs**
- **Adresse:** Marktwaldstraße 62, 4861 Schörfling am Attersee
- **Katastralgemeinde:** 50309 Kammer, Einlagezahl (EZ) 63
- **Baujahr:** Historischer Kern aus **1857** (für die Bewertung festgesetztes fiktives Baujahr: **1960**)
- **Etagen: 2 Etagen** im Wohnbereich (+ 2 Geschosse als Wirtschaftsteil/Lager)
- **Garagen: 2 Garagengebäude** (1x massive Doppelgarage/Nebengebäude + 1x Zufahrtsgarage)
- **Bebauungspotenzial: 2 getrennte, bebaubare Flächen** (durch eine Straße getrennt)
- **Grundstücksfläche gesamt: 27.112 m²** (großes Wald- und Wiesenareal)

- **Zustand: Altbestand, vollständig renovierungs- und kernsanierungsbedürftig**

- **Verfügbarkeit:** Ein gerichtlich zertifiziertes **Bewertungsgutachten liegt vor** und kann eingesehen werden

? Grundstücksstruktur & Areal-Charakteristik

Das über 2,7 Hektar große Anwesen besticht durch seine **sonnenexponierte und absolute Ruhelage** eingebettet in Wald und Wiesen.

- **Straßenunterteilung & Bebaubarkeit:** Die Liegenschaft verfügt über **zwei getrennte Bereiche**, die durch eine ruhige, asphaltierte Zufahrtsstraße (die Marktwaldstraße) getrennt sind. Auf der einen Straßenseite erstreckt sich ein dichter, schattenspendender Nadelwaldbestand, während auf der gegenüberliegenden, sonnigen Seite die bebauten Flächen und Freiflächen liegen.

- **Garten- & Wiesenflächen:** Das Areal rund um die Gebäude öffnet sich zu einer großzügigen, naturbelassenen Wiese. Sie ist von dichtem Busch- und Baumbestand umgeben, der optimalen Sichtschutz bietet. Ein teils alter Obstbaumbestand und geschlagene Holzstapel unterstreichen den charmanten Resthof-Charakter.

? Gebäude & Visueller Zustand (Außenansicht)

Das Hauptgebäude präsentiert sich als traditionelles, oberösterreichisches Sacherl mit viel Potenzial zur individuellen Neugestaltung.

- **Fassade & Dach:** Die hell verputzte Kalkzementfassade des Wohnhauses harmoniert mit dem oberhalb in dunklem Holz verschalten Giebelbereich. Das weit ausladende

Satteldach schützt die Gebäudeseiten und ist mit klassischen Eternit-Platten eingedeckt. Ein gemauerter Kamin ragt zentral empor.

- **Wohnhaus-Außenbereich:** Die Fenster des Wohnhauses sind im traditionellen Stil mit dunkelbraunen Holz-Fensterläden ausgestattet. Der gepflasterte bzw. geschotterte Innenhof verbindet das Wohnhaus mit den Nebengebäuden. Ein kleiner dekorativer Rosenbogen aus Metall ziert den Vorgarten. An der Rückseite des Hauses befindet sich ein überdachter Unterstand für Kaminholz sowie eine Holzterrasse, die einen umfassenden Sanierungsbedarf aufweist (derzeit teils mit Planen abgedeckt).

? Nebengebäude & Garagenkapazitäten

Gegenüber dem Haupthaus befindet sich ein langes, massiv errichtetes Nebengebäude, welches vielseitig nutzbar ist und reichlich Abstellfläche bietet.

- **Massivgebäude (Garage / Lager):** Dieses eingeschossige Gebäude verfügt über **zwei große, separate Garageneinfahrten** (ohne Torflügel), die direkt in zwei nebeneinanderliegende, tiefe Abstellräume führen.

- **Innenleben & Potenzial:** Die Garagen sind mit robusten Betonwänden und einer massiven Betondecke ausgeführt. Aktuell dienen die Räume als großzügiges Lager für Werkzeuge, Reifen, Gartengeräte (wie Rasenmäher) und Baumaterialien. Mit neuen Toren ausgestattet, bietet dieses Nebengebäude Platz für mehrere Fahrzeuge, eine Werkstatt oder ein Atelier.

- **Zufahrtsgarage:** Das zweite, kleinere Garagengebäude direkt im Zufahrtsbereich befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand ohne Restwert.

? Die Lage in Schörfling am Attersee

Das Anwesen befindet sich in der Ortschaft Marktwald, direkt am Fuße der beliebten Naherholungsgebiete Geinberg und Häfelberg.

- **Infrastruktur:** Das Ortszentrum von Schörfling sowie das angrenzende Seewalchen mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzten liegen ca. 3 km entfernt.

- **Anbindung:** Die Autobahnauffahrt zur A1 Westautobahn in Seewalchen ist in nur ca. 4 km (ca. 5 Autominuten) erreichbar.

? Ihr Investment & Potential

Dieses Objekt ist die perfekte Gelegenheit für **Projektentwickler, Handwerker oder Ruhesuchende**, die ein außergewöhnlich großes Grundstück in Seenähe suchen, um einen maßgeschneiderten Wohntraum zu realisieren. Durch die Straßenunterteilung und die großzügigen Nebengebäude ergeben sich hochinteressante Nutzungs- und Aufteilungsoptionen.

Das Anwesen wird als **renovierungsbedürftiger Altbestand mit vorliegendem Gutachten** gegen Gebot abgegeben.

?? Rechtlicher Hinweis & Haftungsausschluss (Disclaimer)

- **Angaben und Informationsgrundlage:** Sämtliche in diesem Exposé enthaltenen Angaben, Maße, Flächenwidmungen und Objektbeschreibungen basieren ausschließlich auf den Daten des vorliegenden Bewertungsgutachtens des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Dr. Heinz Häupl vom 25.03.2024. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Fremdangaben wird keine Haftung übernommen.

- **Objektzustand und Gewährleistung:** Die Liegenschaft und alle darauf befindlichen Baulichkeiten werden im aktuellen, altersgemäßen Ist-Zustand als **vollständig renovierungs- und kernsanierungsbedürftiger Altbestand** übergeben. Gemäß

Gutachten wurde die technische Ausstattung (wie Strom-, Wasser-, Heizungs- und Abwasserleitungen) sowie die Statik der Gebäude nicht im Detail geprüft. Jegliche Gewährleistung für Sachmängel, verdeckte Mängel sowie für eine bestimmte technische Funktion der Anlagen wird ausdrücklich ausgeschlossen.

- **Grenzüberbau & Risikozonen:** Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass laut Befund im südlichsten Teil des Grundstücks 524/1 ein einfacher Grenzüberbau durch einen Nachbarn vorliegt. Zudem ist für die Liegenschaft die geogene Risikozone „Feststoffverlagerung am Hang“ ausgewiesen.

- **Unverbindlichkeit:** Dieses Exposé dient lediglich als Vorinformation für potenzielle Interessenten und stellt kein verbindliches Verkaufsangebot dar. Ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten. Die Einsichtnahme in das vollständige Originalgutachten wird im Zuge einer Besichtigung ausdrücklich empfohlen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.500m
Apotheke <3.000m
Krankenhaus <9.000m

Kinder & Schulen
Schule <3.000m
Kindergarten <3.000m
Höhere Schule <9.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Polizei <3.000m
Post <2.500m

Verkehr
Bus <2.000m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap