Einfamilienhaus in einzigartiger Aussichtslage mit traumhaftem, großen Garten



Objektnummer: 2027/1452

Eine Immobilie von Bönisch Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4655 Vorchdorf
Wohnfläche:	150,00 m²
Heizwärmebedarf:	176,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,26
Kaufpreis:	795.000,00 €

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.



































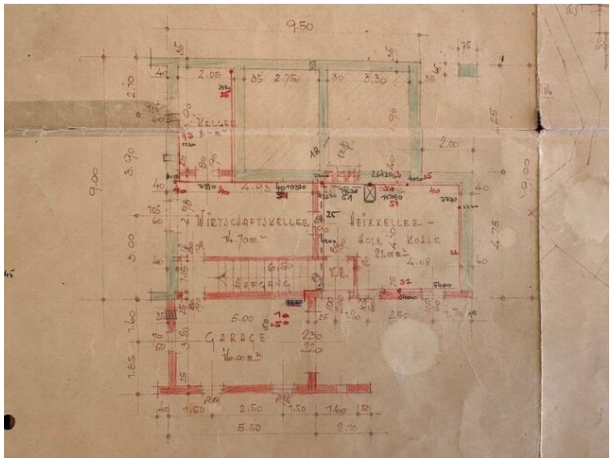


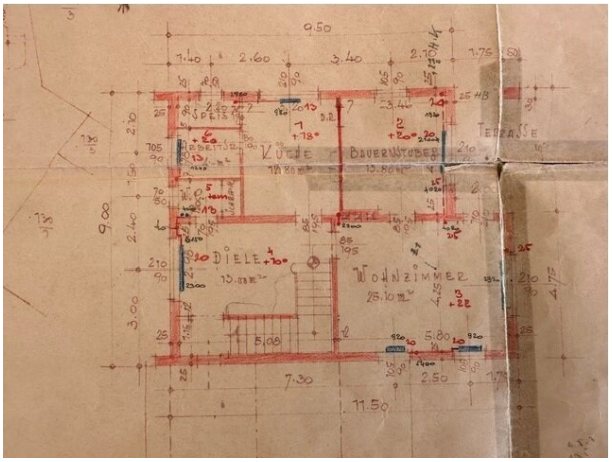


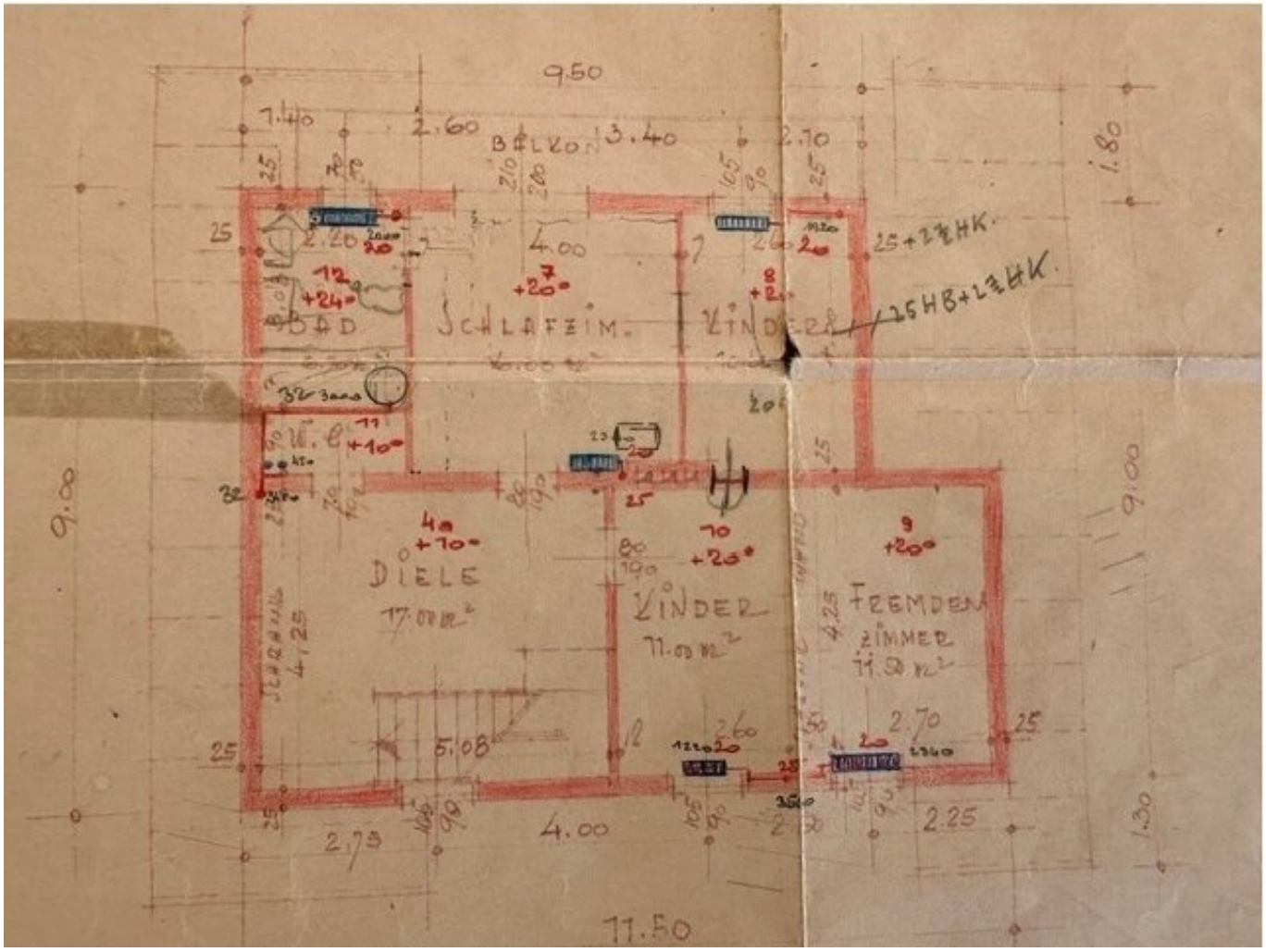







9.50
KELLER
WIRTSCHAFTSKELLER
HEIZKELLER
GARAGE


9.50
SPEISE
KÜCHE
BAUERNSTUBE
TERRASSE
DIELE
WOHNZIMMER
7.30
11.50


9.50
7.40
2.60
BALKON
3.40
2.70
1.80
4.00
SCHLAFZIM.
KINDER
2½HK.
2½HB+2½HK.
BAD
DIELE
17.00 m²
KINDER
11.00 m²
FREMDEN
ZIMMER
11.00 m²
9.00
9.00
4.25
5.08
2.70
2.25
2.75
4.00
11.50

Objektbeschreibung

In einer der **besonders schönen Wohnlagen** von Vorchdorf, in **erhöhter Aussichtslage**, befindet sich dieses **charmante Einfamilienhaus** mit einem außergewöhnlich schönen **Grundstück von ca. 2.488 m²**. Die **sonnige Lage** begeistert mit einem **herrlichen Weitblick** über Vorchdorf bis hin zum umliegenden Gebirge und auf den markanten Traunstein.

Der großzügige Garten mit seinem **wunderschönen alten Baumbestand** verleiht dem Anwesen einen **ganz besonderen Charakter** und bietet viel Platz zum Entspannen, Genießen und Gestalten. Hier verbinden sich eine sonnige Lage, ein wunderschöner Naturgarten und ein beeindruckendes Panorama zu einer besonderen Wohnqualität.

Das im Jahr 1959 in **massiver Bauweise** errichtete Wohnhaus verfügt über **ca. 150 m² Wohnfläche** und präsentiert sich in einem **sehr guten Allgemeinzustand**. Die Immobilie wurde über die Jahre laufend gepflegt und immer wieder instandgehalten. Das Haus ist teilweise unterkellert und bietet mit seiner bestehenden Raumaufteilung sowie dem großzügigen Grundstück vielfältige Möglichkeiten für individuelle Wohnideen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine **gemütliche Küche im Landhausstil mit traditionellem Tischherd.** Das Wohnzimmer verfügt über einen direkten Zugang zur **geschützten Terrasse**, die zum Verweilen und Entspannen einlädt. Ein weiteres Zimmer bietet mit seinem **Kachelofen** wohlige und behagliche Wärme.

Das Obergeschoss bietet **vier Schlafzimmer**, einen Balkon mit wunderschönem Fernblick sowie ein Badezimmer mit Badewanne. Eine separate Toilette mit Dusche ergänzt das Raumangebot.

Für angenehmen Wohnkomfort sorgen eine Öl-Zentralheizung sowie der zusätzliche Kachelofen, der dem Haus eine besonders gemütliche Note verleiht.

Eine **Garage** sowie zusätzliche PKW-Abstellplätze direkt vor dem Gebäude runden das Angebot ab.

Eine Immobilie mit besonderem Potenzial und außergewöhnlicher Lage!

Dieses Anwesen bietet eine seltene Gelegenheit für Menschen, die großzügiges Wohnen in sonniger Aussichtslage schätzen und sich den Traum vom Leben in einem weitläufigen Garten mit altem Baumbestand erfüllen möchten. Ob als liebevolles Familienzuhause oder als Ausgangspunkt für eine behutsame Modernisierung – hier stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten offen.

Ein Stück Geschichte: Auf dem Grundstück befindet sich noch ein erhaltenes Mauerstück der ehemaligen Burg des Ritters Messenbach. Ein besonderes historisches Detail, das dem Anwesen einen ganz eigenen und unverwechselbaren Charakter verleiht.

Hinweis: Der Eigentümer legt besonderen Wert darauf, dass die Immobilie ausschließlich an Privatpersonen und nicht an Bauträger verkauft wird.

Grundstück 2.488m², Wohnfläche ca. 150m², Spezifischer Heizwärmebedarf HWB = 176 kWh/(m²a)

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen beruhen auf Angaben des Verkäufers/der Verkäuferin bzw. der Verkäufer sowie auf Informationen Dritter. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben wird keine Gewähr übernommen. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB).

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m

Polizei <8.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap