

Landhaus mit Potential!



Südseite

Objektnummer: 1068_5126

Eine Immobilie von RE/MAX Traunsee

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4801 Traunkirchen
Baujahr:	ca. 1979
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	180,00 m²
Zimmer:	6,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	80,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 118,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,68
Kaufpreis:	680.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

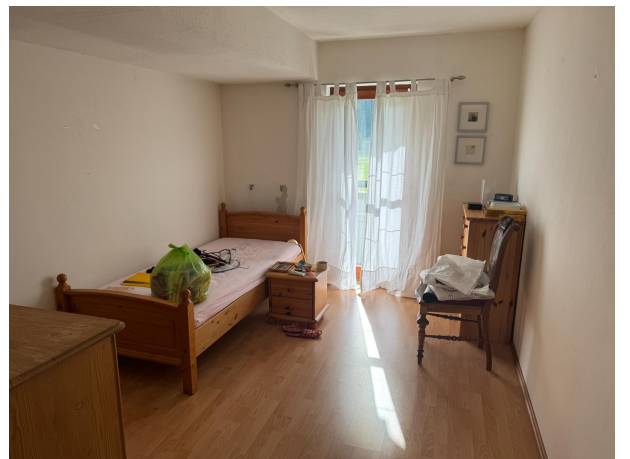
Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Hechfelner

RE/MAX Traunsee
Ebenzweierstraße 34









Objektbeschreibung

Landhaus mit Potential!

Im Herzen des Salzkammerguts, zwischen den charmanten Ortschaften Altmünster und Traunkirchen, befindet sich dieses einladende Landhaus in einer kleinen, ruhigen Siedlung. Mit einer großzügigen 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 Ruhezone im Zwischengeschoss 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 zur Mitbenutzung einlädt und erholt. Die nähere Umgebung besticht durch eine idyllische Ruhe und gleichzeitig guter Anbindung, wobei die Orte Altmünster und Traunkirchen bequem zu erreichen sind. Diese bieten sowohl infrastrukturelle Annehmlichkeiten wie Supermärkte und Schulen als auch Gelegenheiten für Freizeit und Erholung – vom Wandern im Gebirge bis hin zu entspannten Tagen am Seeufer. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, was eine unkomplizierte Mobilität sicherstellt.

Das klassische Landhaus steht auf einem großzügig geschnittenen Grundstück und ist voll unterkellert, wobei der Keller durch seine Lage über Erdniveau mit viel Tageslicht gesegnet ist. Diese Räumlichkeiten wurden bestens für Büroarbeitsplätze genutzt und bieten kreativen Köpfen genau das richtige Ambiente, um Energie zu tanken. Trotz der mittlerweile etwas in die Jahre gekommenen Substanz, besitzt das Haus Potenzial für eine Renovierung, die ihm zu neuem Glanz verhelfen kann.

Als praktisches Extra verfügt das Landhaus über eine Garage, die für zusätzlichen Stauraum oder den Schutz des Fahrzeugs vor den Launen der Natur sorgt. 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. Angesichts des angesprochenen Renovierungsbedarfs eignet sich die Liegenschaft besonders für Interessenten, die Freude am Gestalten und Verändern haben. Die Potentiale, die sich durch den gelungenen Mix aus Lage und Struktur ergeben, machen dieses Angebot besonders reizvoll. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 118.0 kWh/(m²a)

Klasse D

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamte 1.68

rgieeffizienz:

Klasse Faktor Ges C
amtenergieeffizien
z:

Für weitere Fragen und für einen Besichtigungstermin rufen Sie Herrn Wolfgang Hechfelner unter der Büronummer 07612 89 232 an.