



#0004003333

Charmantes Haus im Grünen

4644 Scharnstein



Kaufpreis: 420.000,00 €

Wohnfläche: 180,00 m²

Zimmer: 8

IHR BETREUER



Christa Ortner
Immobilienmaklerin
Real-Treuhand Immobilien
ortner@raiffeisen-immobilien.at
+43 676 8141 8141
+43 50 6596 9780





BESCHREIBUNG

Dieses charmante Haus liegt zwischen Scharnstein und Grünau, in einer kleinen, feinen Siedlung gelegen.

Im Erdgeschoß befindet sich der Eingangsbereich mit Vorraum, eine Küche, das großzügige Wohnzimmer mit Kachelofen und kleiner Terrasse sowie 2 Schlafzimmer, Badezimmer mit einem extra WC und ein Kabinett.

Über die Treppe erreicht man das Obergeschoß mit einer weiteren Küche, 2 Schlafzimmern und einem Wohnzimmer mit Balkon, 2 kleineren Räumen (nicht beheizt) sowie einem weiteren Badezimmer mit extra WC.

Ein Außenaufgang wäre möglich, um dieses Geschoß einzeln zu begehen.

Über die Treppe nach Unter erreicht man den Keller, wo sich der Heizraum samt Öllageraum befindet.

Ein eigener Brunnen steht für das Nutzwasser zur Verfügung, das Ortswasser samt Hauswasserwerk ist natürlich auch vorhanden.

Im Außenbereich finden sie einen schön gepflegten Garten mit altem Baumbestand, eine geräumige Gartenhütte zum Genießen, mit einem großzügigen Lagerraum und 2 Carports - für Wohnmobile oder dergleichen...

Lassen sie sich von dieser charmanten Liegenschaft bei einer Besichtigung überzeugen - ich freue mich auf ihren Anruf unter 0676/8141 8141



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Mehrfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1964
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Öl, Etagenheizung: Holz
Stellplätze	3 x Freiplatz, 3 x Garage, Carport, Sonstige

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 180 m ²
Grundfläche	ca. 918 m ²
Kellerfläche	ca. 25 m ²
Balkonfläche	ca. 5 m ²
Terrassenfläche	ca. 6 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	10.09.2023
Gültig bis	09.09.2033
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	215,00
HWB Klasse	 F
fGEE Wert	2,70
fGEE Klasse	 E

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	8
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	6



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	420.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	420.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------



LAGE UND UMGEBUNG

SCHARNSTEIN - IM HERZEN DES ALMTALS

DURCHATMEN - STAUNEN - GENIESSEN

Scharnstein liegt am Eingang zum inneren Almtal in der östlichsten Ecke des Salzkammerguts an der österreichischen Romantikstraße. Genießen Sie die ausgedehnten Wälder und Wiesen, eine außergewöhnliche Tier- u. Pflanzenwelt, reine Luft, saubere Bäche und Flüsse, historische Gebäude, freundliche Leute, ganzjährig fast unbegrenzte Freizeitmöglichkeiten sowie Kultur- und Brauchtumsveranstaltungen.

Diese charmante Liegenschaft befindet sich in einer kleinen, feinen Siedlung, umgeben von Wiesen & Wäldern, nur ca 500 Meter entfernt von der Bushaltestelle und der Haltestelle der Almtalbahn.

INFRASTRUKTUR

Gaststätten

- < 500m: Hotel Kasberghof
- < 1km: Forellenhof Wieselmuehle
- Landgasthof Schaiten
- Freibadbuffet
- Gasthaus Germdiele

Einkauf

- Drack Maler & Bodenleger
- Ross & Reiter
- Leitivi
- Bäckerei Fa. Hummer Bruckmühle Mühlen & Bäckerei &

Öffentliche Einrichtung

- Freiwillige Feuerwehr

Sonstiges

- Raiffeisen Bank



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Flächenwidmungsplan](#)

