



#0004003333

## Charmantes Haus im Grünen

4644 Scharnstein



Purchase price: 420.000,00 €

Living Area: 180,00 m<sup>2</sup>

Rooms: 8

### YOUR CUSTODIAN



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





## DESCRIPTION

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



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES



Category	Apartment House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	1964
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Oil, Self-Contained Central Heating: Wood
Car Spaces	3 x Open, 3 x Garage, Carport, Other

### AREAS

Living Area	ca. 180 sqm
Base Area	ca. 918 sqm
Cellar Area	ca. 25 sqm
Balcony Area	ca. 5 sqm
Terrace Area	ca. 6 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	10.09.2023
Valid until	09.09.2033
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	215,00
HWB Class	 F
fGEE Value	2,70
fGEE Class	 E

### SEGMENTATION

Total Rooms	8
Floors	2
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	6



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	420.000,00 €
----------------	--------------

### TOTAL

Total buy price	420.000,00 €
-----------------	--------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

## INFRASTRUCTURE

### Gastronomy

< 500m: Hotel Kasberghof

< 1km: Forellenhof Wieselmuehle

Landgasthof Schaiten

Freibadbuffet

Gasthaus Germdiele

### Shopping

Drack Maler & Bodenleger

Ross & Reiter

Leitivi

Bäckerei Fa. Hummer Bruckmühle Mühlen & Bäckerei &

### Public Institution

Freiwillige Feuerwehr

### Other

Raiffeisen Bank



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Flächenwidmungsplan](#)

