



#0003002041

## Landhaus-Idylle mit Seeblick: Wohlfühloase am Irrsee

4894 Oberhofen



Kaufpreis: 897.000,00 €

Wohnfläche: 146,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



Christoph Ebli  
Immobilienberater  
Raiffeisen Immobilien Salzburg  
christoph.ebli@immoraiffeisen.at  
+43 662 8886-14228





## BESCHREIBUNG

In diesem schmucken Einfamilienhaus wird der gemütliche Landhausstil mit einem paradiesischem Garten vereint. Durch ein großzügiges Raumkonzept ist in jedem Stockwerk viel Platz für die Familie und Gäste.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großes Wohn-Esszimmer mit offenem Kamin, sowie eine separate Küche und ein Gäste-WC. Das Obergeschoss bietet neben dem Badezimmer und dem WC ein Master-Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und zwei schöne Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon.

Das Untergeschoss ist der perfekte Ort für einen Hobbyraum und verfügt auch über einen Partyraum mit Küche und eine Sauna mit Dusche.

Der Garten lässt das Herz der Hobbygärtner höher schlagen: Hier gibt es Hochbeete, einen Outdoor-Grill, zahlreiche Sitzgelegenheiten und vieles mehr.

Wir verweisen auf unsere Funktion als Doppelmakler.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 1979
Heizung	Zentralheizung: Öl
Stellplätze	Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 146 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 1.058 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	01.09.2023
Gültig bis	31.08.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	215,00
HWB Klasse	 F
fGEE Wert	2,60
fGEE Klasse	 E

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	3
Balkone	1

### MERKMALE

Sonderausstattung	Sauna, Offener Kamin	Keller	Vollunterkellert
Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette		





## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	897.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	102,96 € inkl. USt.
----------------	---------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	102,96 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	897.000,00 €
-----------------	--------------

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

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Das Haus befindet sich im Ortsteil Laiter in der Gemeinde Oberhofen am Irrsee. Eingebettet in eine ruhige Wohnlage liegt das Haus nur wenige Meter vom Badensee Irr- bzw. Zellersee entfernt.

Die verkehrsgünstige Lage an der Westbahn sowie die nahe gelegene Autobahnauffahrt Mondsee machen Oberhofen zu einem begehrten Lebensraum am Rande des Salzkammergutes.

Im Ortszentrum von Oberhofen befinden sich Kindergarten, Schule, Bank sowie ein Nahversorger. Die Vereine der lebhaften Gemeinde bieten ein breitgefächertes Freizeitangebot - Musik, Kultur, Sport - an.

## INFRASTRUKTUR

### Sonstiges

Raiffeisen Bank Mondseeland Bankstelle Oberhofen

### Bildung

Volksschule

Mittelschule Straßwalchen

### Einkauf

Spar

### Kultur & Freizeit

< 500m: Irr- oder Zellersee Laiter

### Gaststätten

Gasthaus Beim Erich

Bauernschenke Troadkastn

Gasthaus Hitzl

Restaurant Fischhof



## GALERIE



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Erdgeschoss](#)

[Grundriss Obergeschoss](#)

