



#0003002041

Landhaus-Idylle mit Seeblick: Wohlfühloase am Irrsee

4894 Oberhofen



Purchase price: 897.000,00 €

Living Area: 146,00 m²

Rooms: 4

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	ca. 1979
Heating	Central Heating: Oil
Car Spaces	Garage

AREAS

Living Area	ca. 146 sqm
Base Area	ca. 1.058 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	01.09.2023
Valid until	31.08.2033
HWB-Value (KWh/m ² /a)	215,00
HWB Class	 F
fGEE Value	2,60
fGEE Class	 E

SEGMENTATION

Total Rooms	4
Floors	2
Bathrooms	2
Toilets	2
Bedrooms	3
Terraces	3
Balconies	1

FEATURES

Special configuration	Sauna, Chimney	Cellar	Full Cellar
-----------------------	----------------	--------	-------------



Additional rooms and
areas

Guest Toilet





PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	897.000,00 €
----------------	--------------

RUNNING COSTS

Running costs	102,96 € incl. VAT
---------------	--------------------

TOTAL

Total Running Costs	102,96 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	897.000,00 €
-----------------	--------------

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

SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

INFRASTRUCTURE

Other

Raiffeisen Bank Mondseeland Bankstelle Oberhofen

Education

Volksschule

Mittelschule Straßwalchen

Shopping

Spar

Recreation

< 500m: Irr- oder Zellersee Laiter

Gastronomy

Gasthaus Beim Erich

Bauernschenke Troadkastn

Gasthaus Hitzl

Restaurant Fischhof



GALLERY



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Grundriss Erdgeschoss](#)

[Grundriss Obergeschoss](#)

