



#0004001998

Landhausvilla am Traunsee

4813 Altmünster am Traunsee



Kaufpreis: 990.000,00 €
Wohnfläche: 197,00 m²
Zimmer: 7

IHR BETREUER



Birgit Pöll

Leiterin des Immobilienbüros Gmunden |
Immobilientreuhänderin (Makler)

Real-Treuhand Immobilien

poell@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 9839

+43 50 6596 9780





BESCHREIBUNG

Dieses reizvolle Anwesen liegt in unmittelbarer Nähe des malerischen Traunsees und zeichnet sich durch ein großes Grundstück mit prächtigen alten Bäumen aus.

Die im Jahr 1972 erbaute Landhausvilla bietet mit einer Wohnfläche von ca. 200 m² nicht nur viel Platz, sondern auch eine atemberaubende Aussicht auf den majestätischen Traunstein.

Der großzügige offene Eingangsbereich mit Kamin, die Marmor- und Parkettböden sowie der wunderschöne Kachelofen im Wohnzimmer verleihen dem Haus einen besonderen Charme. Der parkähnliche Garten ist ein absolutes Highlight.

Im Kellergeschoss befinden sich neben mehreren sehr nützlichen Einlagerungsräumen und dem Technikraum ein inaktiver Indoorpool, eine Sauna mit WC, ein Hobbyraum und eine Garage.

Insgesamt bietet die Immobilie das Potenzial, durch gezielte Sanierungsarbeiten zu einem wahren Juwel zu werden. Wer auf der Suche nach einem eleganten Zuhause in traumhafter Lage ist, sollte sich diese Landhausvilla mit Blick auf den Traunstein nicht entgehen lassen.

Wenn die Option eines Gebäude-Abbruchs in Betracht gezogen wird, erschließen sich sowohl für Bauträger, als auch für Privatpersonen völlig neue Möglichkeiten im Hinblick auf die Grundstücks-Verwertung. Die gute Verkehrsanbindung und die räumliche Nähe zum Ortszentrum von Altmünster, bzw. zum Traunsee sind jedenfalls die besten Voraussetzung für gelungene Projekte jeder Art.

Nutzen Sie die Möglichkeit und vereinbaren Sie einen persönlichen Besichtigungstermin!

Vorbehaltsgebiet: Die Marktgemeinde Altmünster ist seit 31.12.2020 Vorbehaltsgebiet-Gemeinde. Das bedeutet, dass der Rechtserwerb von Immobilien (Bauland/Wohnungen/Häuser) zum Zwecke der Begründung eines Freizeitwohnsitzes in ganz Altmünster nur mehr dann bewilligungsfrei möglich ist, wenn entweder die betroffene Liegenschaft bereits seit mehr als fünf Jahren ausschließlich als Freizeitwohnsitz dient oder der Rechtserwerb unter nahen Angehörigen stattfindet.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Villa
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Miteigentum
Baujahr	1972
Heizung	Zentralheizung: Öl, Ofen: Holz
Stellplätze	Garage, 3 x Freiplatz

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 197 m ²
Nutzfläche	ca. 260 m ²
Gesamtfläche	ca. 413 m ²
Grundfläche	2.811,00 m ²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	18.09.2023
Gültig bis	17.09.2033
HWB-Wert (kWh/m ² /a)	208,00
HWB Klasse	 F
fGEE Wert	2,99
fGEE Klasse	 E

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	7
Bäder	2
Terrassen	1



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	990.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	990.000,00 €
-----------------	--------------

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



LAGE UND UMGEBUNG

INFRASTRUKTUR

Tourismus

Schloss Ebenzweier

Kultur & Freizeit

Esplanade Altmünster

Sportschule Ungeheuer

Öffentliche Einrichtung

Freiwillige Feuerwehr Altmünster

Polizeiinspektion Altmünster

Einkauf

< 1km: Bipa - Drogeriemarkt & Parfumerie

Unimarkt & Co.

Stadtapotheke Altmünster Mag.Pharm. Ulrike Decker EU

Gaststätten

Auszeit

< 1km: Pizzeria San Angelo

< 1km: Fischrestaurant Moser

Bildung

Neue Mittelschule

Volksschule

< 1km: Landwirtschaftliche Fachschule und Berufsschule

Berufsschule Altmünster



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Grundrisskizze Erdgeschoß \(entspricht möglicherweise nicht den
genauen Naturmaßen\)](#)

[Grundrisskizze Dachgeschoß \(entspricht möglicherweise nicht den
genauen Naturmaßen\)](#)

[Grundrisskizze Kellergeschoß \(entspricht möglicherweise nicht den
genauen Naturmaßen\)](#)

