



#0004001998

Landhausvilla am Traunsee

4813 Altmünster am Traunsee



Purchase price: 990.000,00 €

Living Area: 197,00 m²

Rooms: 7

YOUR CUSTODIAN



Birgit Pöll

Leiterin des Immobilienbüros Gmunden |

Immobilientreuhänderin (Makler)

Real-Treuhand Immobilien

poell@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 9839

+43 50 6596 9780





DESCRIPTION

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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	Detached House, Villa
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Joint ownership
Year of construction	1972
Heating	Central Heating: Oil, Ofen: Wood
Car Spaces	Garage, 3 x Open

AREAS

Living Area	ca. 197 sqm
Usage Area	ca. 260 sqm
Total Area	ca. 413 sqm
Base Area	2.811,00 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	18.09.2023
Valid until	17.09.2033
HWB-Value (KWh/m ² /a)	208,00
HWB Class	 F
fGEE Value	2,99
fGEE Class	 E

SEGMENTATION

Total Rooms	7
Bathrooms	2
Terraces	1



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	990.000,00 €
----------------	--------------

TOTAL

Total buy price	990.000,00 €
-----------------	--------------

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



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

INFRASTRUCTURE

Tourism

Schloss Ebenzweier

Recreation

Esplanade Altmünster

Sportschule Ungeheuer

Public Institution

Freiwillige Feuerwehr Altmünster

Polizeiinspektion Altmünster

Shopping

< 1km: Bipa - Drogeriemarkt & Parfumerie

Unimarkt & Co.

Stadtapotheke Altmünster Mag.Pharm. Ulrike Decker EU

Gastronomy

Auszeit

< 1km: Pizzeria San Angelo

< 1km: Fischrestaurant Moser

Education

Neue Mittelschule

Volksschule

< 1km: Landwirtschaftliche Fachschule und Berufsschule

Berufsschule Altmünster



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS





[More information](#)

[Grundriss Erdgeschoß](#)

[Grundriss Dachgeschoß](#)

[Grundriss Kellergeschoß](#)

