

# **IHR Rückzugsort im GRÜNEN – großes Grundstück, viel Potenzial**



Drohnenansicht - Hausansicht

**Objektnummer: 1068/5170**

**Eine Immobilie von Traunsee Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Art:</b>              | Haus - Bungalow                          |
| <b>Land:</b>             | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 4644 Scharnstein                         |
| <b>Baujahr:</b>          | 1978                                     |
| <b>Zustand:</b>          | Teil_vollrenovierungsbed                 |
| <b>Möbliert:</b>         | Voll                                     |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 78,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 21,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>           | 3  |
| <b>Bäder:</b>            | 1  |
| <b>WC:</b>               | 1  |
| <b>Terrassen:</b>        | 2  |
| <b>Stellplätze:</b>      | 2  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>G</b> 317,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 365.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b> |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

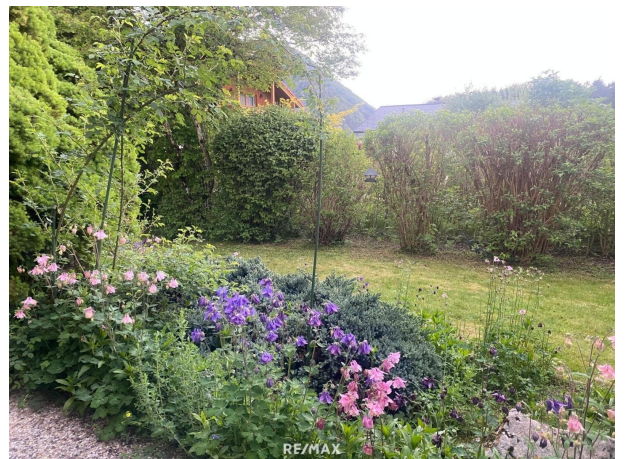
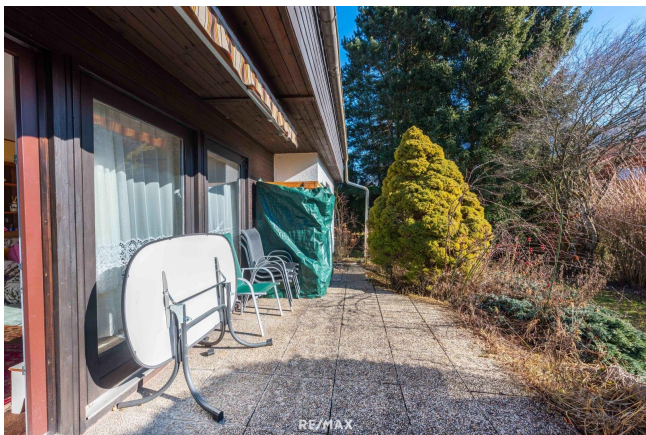
## Ihr Ansprechpartner



**Melanie Mayerhofer**

Traunsee Immobilien  
Ebenzweierstraße 34  
4813 Altmünster











## Objektbeschreibung

In Holzriegelbauweise errichtet und auf einem großzügigen Grundstück mit rund 1.384 m<sup>2</sup> platziert befindet sich dieses Haus aus den 70er Jahren.

Im Erdgeschoss stehen Ihnen ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zur Verfügung, aufgeteilt in einen Wohn-/Essbereich, eine separate Küche, ein Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Badezimmer, WC und einen Windfang. Vom Wohn-/Essbereich aus gelangen Sie auf die sonnige Hauptterrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einlädt!

Nur ein paar Schritte weiter, "einmal ums Eck", ist die zweite Terrasse zu finden - ein Rückzugsort mit herrlichem Blick in den wunderschönen Garten!

Das Wohnhaus ist überwiegend im ursprünglichen Zustand der 70er Jahre und derzeit vollständig möbliert und mit Hausrat ausgestattet.

Die angrenzende Garage schafft zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Beheizt wird das Haus mit einer Ölheizung aus dem Jahr 2002.

Die Lage des Hauses liegt im Herzen des Almtals mit vielen schönen Ausblicken und vielen Ausflugszielen ganz in Ihrer Nähe.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem in wenigen Minuten erreichbar.

Alle angeführten Daten wurden mit Sorgfalt erhoben. Zahlenangaben können gerundet oder geschätzt sein. Für Informationen, die uns von Eigentümern oder Dritten übermittelt wurden, kann jedoch keine Haftung übernommen werden.

Änderungen sowie Irrtümer bleiben ausdrücklich vorbehalten.

*Dieser Text wurde möglicherweise mit KI-generiert, jedoch menschlich geprüft.*

### Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <10.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <8.500m

Polizei <3.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <1.500m

Straßenbahn <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap