Vorchdorf / Mühltal

Liebliches Haus mit großem Grundstück am Waldrand nahe dem Alm Fluss

Property ID: SL588

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 415.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 102 m^2 • **LAND AREA:** 1.681 m^2

Property ID: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühltal

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühltal

At a glance

Property ID	SL588
Living Space	ca. 102 m²
Roof Type	Gabled roof
Year of construction	1970

Purchase Price	415.000 EUR
Commission	3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.
Construction method	Solid
Equipment	Fireplace

Property ID: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühltal

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	09.10.2032
Power Source	Oil
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühltal

The property

Property ID: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühltal

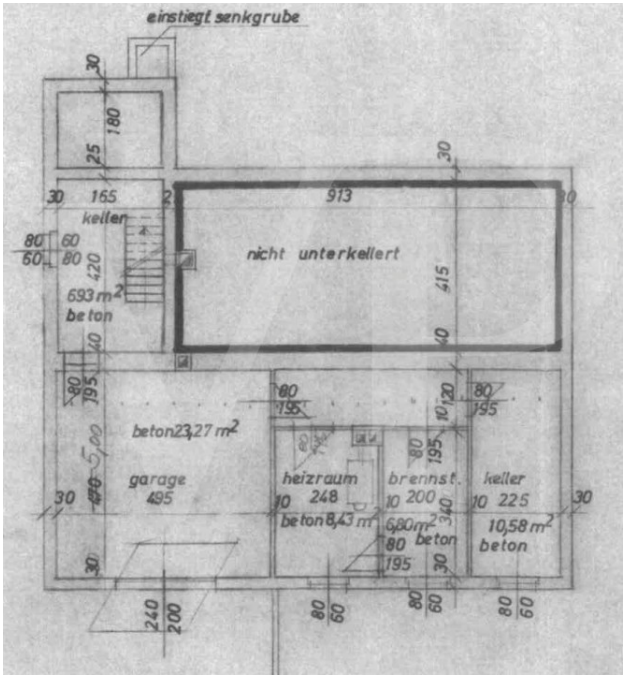
The property

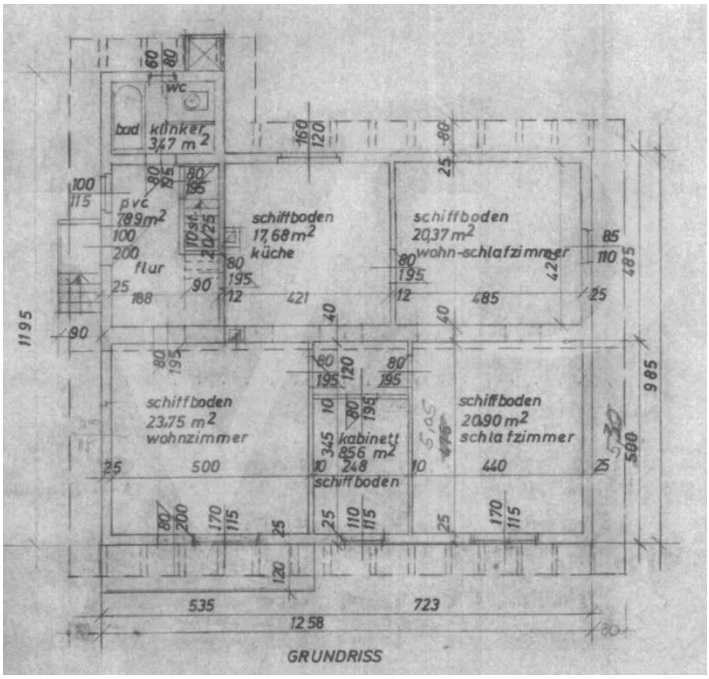
Property ID: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühltal

The property

Property ID: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühltal

The property





Property ID: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühltal

The property

Property ID: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühltal

A first impression

Diese ruhige Liegenschaft befindet sich am Rande einer Wohnsiedlung in der Marktgemeinde Vorchdorf, mit ca. 7745 Einwohner und gehört sie zum Bezirk Gmunden.

Das Einfamilienhaus wurde 1970 erbaut und wäre sofort beziehbar, jedoch sind etliche Renovierungsarbeiten erforderlich. Das Dach wurde ca. 2008 neu gedeckt und mit einem neuen Aufgang ist das Dachgeschoß auf ca. 60 m² ausbaubar. Die Küche ist a. 20 Jahre alt und wie die im Keller vorhandene Ölheizung noch voll funktionsfähig. Ein kleines Biotop ist im Garten vorhanden.

Die vorhandenen Holzfenster mit den Rollläden sind 2-fach verglast und 1994 verbaut.

Das ca. 102 m² große Erdgeschoß kann durch die vorhandenen tragenden Wände auf zwei Räume zu ca. 46 m² und ca. 53 m² umgestaltet werden.

Das großzügige Grundstück mit seinem 1681 m² bietet reichlich Platz und ist Richtung Süden ausgerichtet, diese besondere Lage am Waldrand und nahe dem Alm Fluss lässt einen großen Gestaltungsspielraum für die unterschiedlichsten Varianten, wie:

- Errichtung von mind. 2 Wohneinheiten
- Neubau eines Einfamilienhauses
- Neugestaltung eines Eigenheimes mit Verwendung des Keller- bzw. Erdgeschoßes
- Renovierung des Bestandes
- Individuelle Gartengestaltung

Die Übergabe der Liegenschaft ist jederzeit möglich.

Property ID: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühltal

Details of amenities

- Großer Vorraum inkl. Aufgang zum DG
- Küche, 4 Zimmer, WC, Bad
- DG ausbaubar auf ca. 60 m²
- Terrasse ca. 28 m²
- Keller ca. 56 m², Garage ca. 21,5 m², Freiplätze (4x)
- Radiatoren in allen Räumen, Rollläden bei allen Fenstern, Fliesen- und Laminatböden
- Kamin, Kanal- und Telefonanschluss, kein Ortswasseranschluss
- Wasser mittels eigenen Brunnens, die Anschlussgebühren für die Ortswasserleitung sind bezahlt und somit kann bei Bedarf angeschlossen werden.

Property ID: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühltal

All about the location

Die beiden Flüsse Laudach und die Alm passieren von Süden her das Gemeindegebiet Vorchdorf. Die Alm ist der Abfluss des Alm Sees nördlich des Toten Gebirges und durchfließt das Almtal, weiter und mündet in die Traun.
Ein kleiner Spaziergang (ca. 500m) durch den ca. 12ha großen Wald und schon haben sie einen direkten Zugang zum Fluss Alm. Dieses Naherholungsgebiet liegt direkt vor der Haustüre.

Die Autobahn A1 im Norden liegt ca. 1100 m Luftlinie entfernt, durch den angrenzende Wald und das Augebiet der Alm sind dadurch keine Lärmbelastungen vorhanden.

- Öffentliche Verkehrsmittel (Bahnhof) ca. 3200m
- Einkaufsmöglichkeiten ca. 3000m
- Krabbelstube & Kindergarten ca. 800m
- Volks- und Mittelschule ca. 3000m

- Zentrum Vorchdorf ca. 3000m
- Almtalbad Vorchdorf ca. 3200m
- Autobahnanschluss ca. 3,7 km
- Bezirkshauptstadt Gmunden ca. 17 km
- Landeshauptstadt Linz ca. 53 km

Property ID: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühltal

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Dipl. Ing. (FH) Thomas Fleischanderl

Schmidtorstraße 4, A-4020 Linz
Tel.: +43 732- 77 83 98
E-Mail: Linz.at@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com