Vorchdorf / Mühltal

# Liebliches Haus mit großem Grundstück am Waldrand nahe dem Alm Fluss

***CODE DU BIEN: SL588***

**PRIX D'ACHAT:** 415.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 102 m² • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 1.681 m²

**CODE DU BIEN: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühltal**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

**CODE DU BIEN: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühltal**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | SL588 |
| Surface habitable | ca. 102 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Année de construction | 1970 |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 415.000 EUR |
| Type de bien | Maison individuelle |
| Commission pour le locataire | 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust. |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | Cheminée |

**CODE DU BIEN: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühltal**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | Huile |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 09.10.2032 |
| Source d'alimentation | Combustible liquide |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |

| | |
|---|---|
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1970 |

**CODE DU BIEN: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühltal**

# La propriété

**CODE DU BIEN: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühltal**

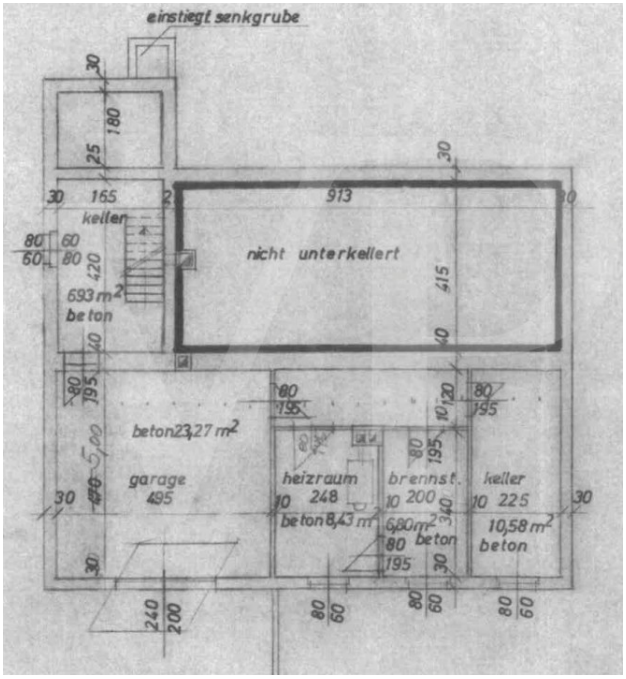
# La propriété

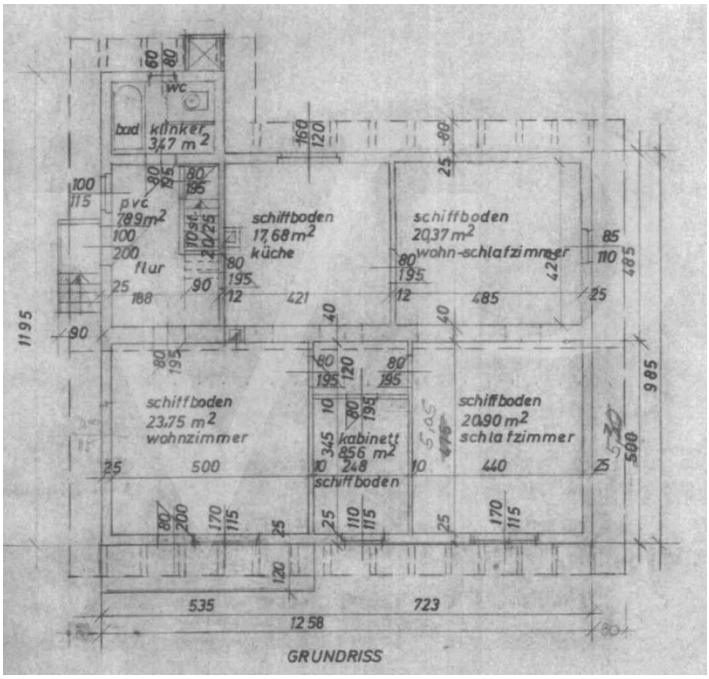
**CODE DU BIEN: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühltal**

# La propriété

**CODE DU BIEN: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühltal**

# La propriété



**CODE DU BIEN: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühltal**

# La propriété

**CODE DU BIEN: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühltal**

# Une première 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.

**CODE DU BIEN: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühltal**

# Détails des commodités

- 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.

**CODE DU BIEN: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühltal**

# Tout sur l'emplacement

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

**CODE DU BIEN: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühltal**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dipl. Ing. (FH) Thomas Fleischanderl

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com