

Vorchdorf / Mühlthal

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

Número da propriedade: SL588



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DE COMPRA: 415.000 EUR • ÁREA: ca. 102 m<sup>2</sup> • ÁREA DO TERRENO: 1.681 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühlthal

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühlthal

## Numa vista geral

Número da propriedade	SL588	Preço de compra	415.000 EUR
Área	ca. 102 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.
Ano de construção	1970	Tipo de construção	Sólido
		Móveis	Lareira

Número da propriedade: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühlthal

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1970
Fonte de Energia	Óleo		
Certificado Energético válido até	09.10.2032		
Aquecimento	Petróleo		
Certificado energético	N/A		

Número da propriedade: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühlthal

## O imóvel



Número da propriedade: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühlthal

## O imóvel



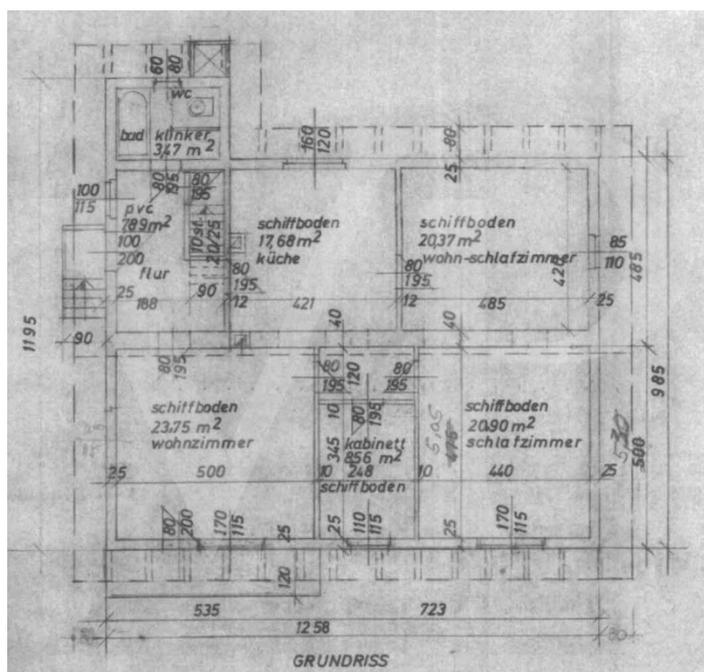
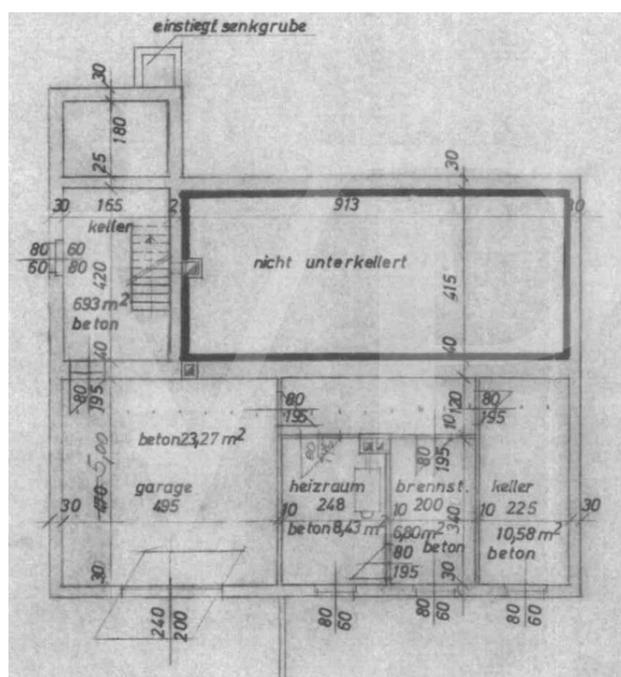
Número da propriedade: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühlthal

## O imóvel



Número da propriedade: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühlthal

## O imóvel



Número da propriedade: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühlthal

## O imóvel



**Número da propriedade: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühlal**

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> große Erdgeschoß kann durch die vorhandenen tragenden Wände auf zwei Räume zu ca. 46 m<sup>2</sup> und ca. 53 m<sup>2</sup> umgestaltet werden.

Das großzügige Grundstück mit seinem 1681 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühlital

## Detalhes do equipamento

- Großer Vorraum inkl. Aufgang zum DG
- Küche, 4 Zimmer, WC, Bad
- DG ausbaubar auf ca. 60 m<sup>2</sup>
- Terrasse ca. 28 m<sup>2</sup>
- Keller ca. 56 m<sup>2</sup>, Garage ca. 21,5 m<sup>2</sup>, 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.

**Número da propriedade: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühlital**

## Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühlthal

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Dipl. Ing. (FH) Thomas Fleischanderl

---

Schmidtorstraße 4, A-4020 Linz

Tel.: +43 732- 77 83 98

E-Mail: [Linz.at@von-poll.com](mailto:Linz.at@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)