



#0004004589

## Gelegenheit ! Sehr großes Top gepflegtes Einfamilienhaus

4892 Fornach



Kaufpreis: 469.000,00 €

Wohnfläche: 250,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 10

### IHR BETREUER



Hans-Peter Kühleitner

Immobilienmakler

Real-Treuhand Immobilien

kuehleitner@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 9962





## BESCHREIBUNG

Das großzügige ursprünglich 1954 errichtete, grundlegend sanierte Wohnhaus befindet sich in einer Aussichtslage in Fornach.

Das Haus ist mit ca. 500m<sup>2</sup> großen Garten. Die Geräumigkeit des Hauses und des Grundstückes macht es individuell und vielseitig nutzbar. Großzügige Abstellmöglichkeiten von KFZ. usw. sind gegeben, wie auch die Aufstellung von Garage oder Carport.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Eingangsbereich, schöner Wohnbereich, Küche und dzt. 1 Arbeitszimmer, 1 Badezimmer, 1 WC. Großer Kachelofen.

Eine große Terrasse als "Tor" zum riesigen Garten machen das Haus zu etwas Besonderem.

Im Obergeschoss situiert sind 2 Schlafzimmer, wobei ein

Schlafzimmer dzt. als Wohnzimmer mit einem weiteren Kachelofen genutzt wird.

Ein weiteres Bad, 1 WC. Dieses Geschoss beinhaltet einen Balkon, durch den man ebenfalls den Blick auf die umliegende Natur- und Bergwelt genießen kann.

Im Dachgeschoß sind weitere 3 Schlafzimmer, Bad/WC und ein Abstellraum eingebaut.

Keller mit Heizung und Abstellraum bzw. kleiner Werkstatt

Hervorzuheben ist bei diesem Haus in unverbaubarer Lage, tolle

umliegende Landschaft, mit einer dennoch schnellen Erreichbarkeit der Orte Vöcklamarkt,

Frankenmarkt, wie auch das Salzkammergut und deren Seen und Freizeit Aktivitäten, Geschäfte usw.

Eine Bahnstation an der Westbahn z.B. Frankenmarkt, die

Autobahn, die in 20 min erreichbar, vervollständigt die optimale Verkehrsanbindung nach Nah und Fern.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Mehrfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1954
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Öl, Ofen: Holz, Ofen: Holz
Stellplätze	4 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 250 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 1.186 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 12 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 25 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 500 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	27.06.2024
Gültig bis	26.06.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	131,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,90
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	10
Etagen	3
Bäder	3
Toiletten	3
Schlafzimmer	4
Terrassen	1
Balkone	1

Top Renoviert.

Bad 1. Stock , Verfliesfertig. Badmöbel NEU vorhanden

**MERKMALE**

Ausblick	Ausblick in Bergrichtung	Gebiet	Wohngebiet
Räume und Flächen	Dachboden, Abstellraum	Sonderausstattung	Rolladen
Zustand	<b>Gut</b>	Erschließung	Vollerschlossen
Anschlüsse	Kabelkanäle, Glasfaserinternetanschluss, SAT-Anschluss	Fußboden	Stein, Parkett
Bauart	Ziegel-Massivbauweise	Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Teilunterkellert	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badewanne, Badezimmerfenster
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche, Speisekammer, Wohnküche	Sonstiges	Gartennutzung



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

---

Kaufpreis	469.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

---

### GESAMTKOSTEN

---

Gesamtkaufpreis	469.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

---

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

---



## LAGE UND UMGEBUNG

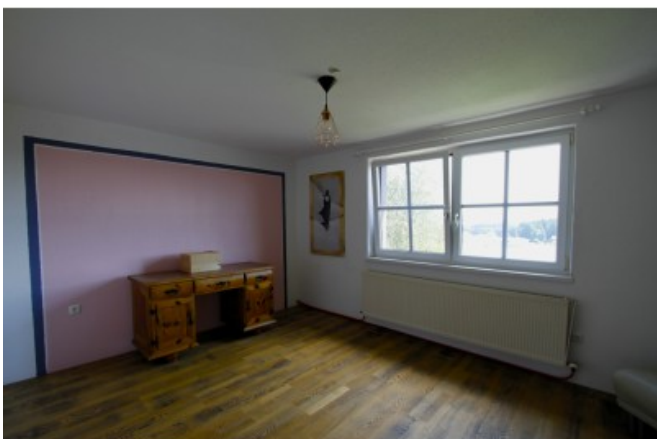
Schnelle Erreichbarkeit der Orte Vöcklamarkt, Frankenmarkt , wie auch das Salzkammergut und deren Seen und Freizeit Aktivitäten, Geschäfte usw.

Eine Bahnstation an der Westbahn z.b. Frankenmarkt, die Autobahn, die in 20 min erreichbar, vervollständigt die optimale Verkehrsanbindung nach Nah und Fern.

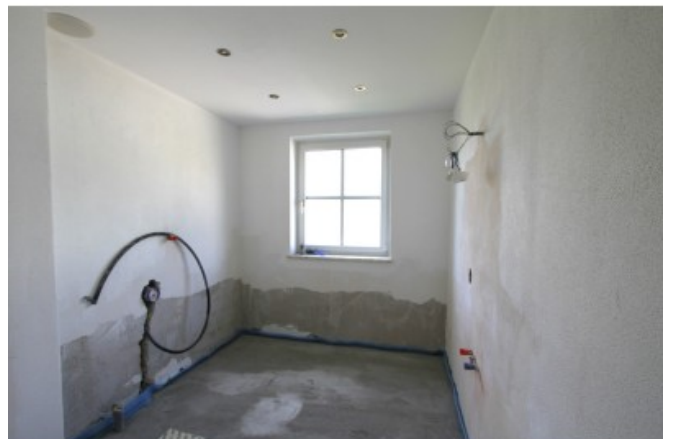


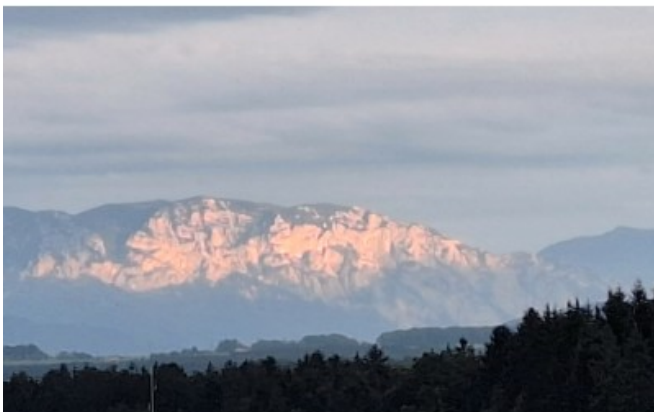
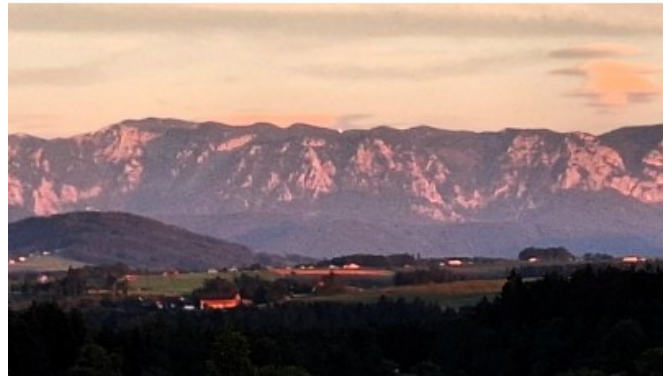
GALERIE











LINKS UND DOWNLOADS





[Detailinformationen](#)

[Energieausweis BVH Schlauer - Fornach 27.06.2024](#)

[HORA\\_Pass\\_48.02228\\_13.42955\\_100m](#)

[EG](#)

[Virtueller Rundgang](#)

