



#0004004686

## Einzigartige Aussichtslage als Haupt- und Nebenwohnsitz

4574 Vorderstoder



Kaufpreis: 480.000,00 €

Wohnfläche: 200,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

### IHR BETREUER



Siegfried Kniewasser

Immobilienmakler

Real-Treuhand Immobilien

kniewasser@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 8080





## BESCHREIBUNG

Ein Juwel in den Bergen des Stodertales als ZWEIT- oder  
HAUPTWOHNSITZ

Das zum Verkauf stehende top gepflegte Wohnhaus bietet ein einzigartiges Erlebnis für ruhesuchende Familien, die den freien Blick auf die imposante Gebirgswelt des Stodertales suchen.

Das großzügige und vollkommen eingerichtete Wohnhaus mit seinem liebevoll angelegten Garten bieten ein gemütliches Ambiente und laden zum Verweilen ein.

Das Wohnhaus wurde 1975 auf dem höchsten Punkt des "Steinerkogels" errichtet und bietet einen freien Blick in fast alle Himmelsrichtungen.

Das EG verfügt über ein großes, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Essplatz, eine Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein Gästezimmer, Bad und WC. Neben einer Zentralheizung sorgt ein offener Kamin im Wohnzimmer auch an kühleren Tagen für ein behagliches Wohnklima.

Über den sehr großzügigen Vorraum gelangt man auf den südseitigen Wintergarten mit den einmaligem Panoramablick.

Im OG befindet sich ein großzügiges Schlafzimmer mit eigener Dusche sowie ein zusätzliches Zimmer, das derzeit als Fernsehzimmer genutzt wird sowie ein separates WC.

In dem zur Gänze unterkellerten Bereich sind neben einem Heizraum mit angeschlossenem Holzlager und einem 6000 Liter fassenden Öltank auch noch ein gemütliches Kellerstüberl mit Bar und ein Gästezimmer sowie Bad und WC untergebracht. Über eine windgeschützte Terrasse gelangt man auf den großzügigen und liebevoll gestalteten Garten. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die örtliche Wassergenossenschaft. Das Gebäude ist am öffentlichen Kanalnetz



angeschlossen.

Für PKW's steht eine Garage zur Verfügung.

Ein wirkliches Traumobjekt für Ferien oder als Hauptwohnsitz.

Hinweise:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Besichtigungen nur mit Terminvereinbarung: Siegfried Kniewasser, Tel: 0676/81418080



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

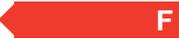
Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1975
Heizung	Zentralheizung: Öl, Ofen: Holz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 350 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 151 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	23.08.2024
Gültig bis	22.08.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	232,00
HWB Klasse	 F
fGEE Wert	2,88
fGEE Klasse	 E

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Bäder	3
Toiletten	3
Balkone	1



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

---

Kaufpreis	480.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

---

### LAUFENDE KOSTEN

---

Betriebskosten	100,00 € inkl. USt.
----------------	---------------------

---

### GESAMTKOSTEN

---

Monatliche Kosten	100,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	480.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

---

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

---



## LAGE UND UMGEBUNG

Dieses top gepflegte Wohnhaus liegt auf einem der vielleicht schönsten Plätze in Vorderstoder, auf einer leichten Anhöhe in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum, mit einem traumhaften Blick auf die Vorderstoder umrahmende Gebirgswelt vom Pyhrngas über Warscheneck bis hin zu den Bergen des Stodertals.

Vorderstoder, ein Ort mit nur rd. 850 Einwohnern, liegt auf 800 m in der Ferienregion Pyhrn-Priel im südlichen Oberösterreich.

Die aufstrebende Ferienregion bietet für Individualisten und stille Genießer unzählige Freizeitmöglichkeiten. Im Sommer laden kilometerlange, gut gepflegte und ausgebaute Wanderwege in allen Höhenlagen zum Spazieren, Wandern und Bergsteigen ein. Eine Tennishalle, Badeseen, Bikemöglichkeiten, Sommerrodelbahn und ein Golfplatz in Windischgarsten ermöglichen umfangreiche Freizeitaktivitäten für Jung und Alt.

Das benachbarte Hinterstoder mit dem Skigebiet Höss, mit rd. 40 Pistenkilometer, wovon 90 % mit insgesamt mehr als 250 Schneerzeugern beschneit werden, ist nur rd. 5 km entfernt und bequem mit dem Auto oder auch mit einem Skibus, erreichbar.

Für alle am Paragleiten interessierten Sportler bietet das Skigebiet Höss mit seinen nach mehreren Himmelsrichtungen ausgerichteten Startplätzen ideale Start- und Flugbedingungen. Anfänger können sich in der örtlichen Flugschule eine umfangreiche Ausbildung aneignen und den für Höhenflüge erforderlichen Sonderpilotenschein erwerben.

Der Anschluss an die Pyhrn-Autobahn A9 ist nur ca. 6 km entfernt.

## INFRASTRUKTUR

Gaststätten



< 500m: Dorfstüberl

< 500m: Wirtshaus Bergpfeffer

Einkauf

< 500m: Hofkäserei Frech



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Rundgang](#)

[Drohnenfoto Vorderstoder 360 Grad](#)

