



#0004004821

Traditionsreiches Anwesen, seenah und vielseitig nutzbar!

4861 Schörfling am Attersee



Kaufpreis: 745.000,00 €

Wohnfläche: 178,00 m²

Zimmer: 8

IHR BETREUER



Carina Zwahr

Immobilientreuhänderin (Makler)

Real-Treuhand Immobilien

zwahr@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8142 82864





BESCHREIBUNG

Dieses außergewöhnlich gut erhaltene, ehemalige Herrschaftshaus bietet eine seltene Gelegenheit für Liebhaber von historisch geprägten Immobilien.

Einst beherbergte das Anwesen einen Rauchfangkehrerbetrieb. Der Charakter des Hauses ist nach wie vor in vielen charmanten Details, wie den liebevollen Türmalereien eines bekannten regionalen Künstlers spürbar.

Das Anwesen verfügt über insgesamt 8 Zimmer, davon 7 Schlafzimmer, verteilt auf ca. 178 m² Wohnfläche. Besonders hervorzuheben ist der großzügige, ausbaubare Dachboden, der zusätzliches Wohnpotenzial bietet. So könnten durch den Ausbau des Dachgeschosses bis zu drei Wohneinheiten entstehen.

Die Wohngebietswidmung ermöglicht eine flexible Nutzung, egal ob als großzügiges Einfamilienhaus oder für mehrere Parteien.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben einer Waschküche auch einen Lagerraum, der praktischerweise einen direkten Zugang in den Garten hat. Weitere 3 Kellerräume bieten viel Stauraum.

Außenbereich:

Der Außenbereich besticht durch seine süd- und westseitige Terrasse, die von charmanten Weinranken umgeben ist und einen wunderbaren Blick in den großzügigen Garten gewährt.

Das Grundstück umfasst ca. 935 m² und verfügt über zwei separate Zufahrten – eine vom Verschönerungsweg und eine von der Khevenhüllerstraße.



Der Garten bietet zudem ausreichend Platz für eine Gartenhütte und weitere Freizeitgestaltungsmöglichkeiten.

Seesicht ist von den oberen Etagen und insbesondere vom Dachgeschoss aus gegeben, was das Anwesen zusätzlich attraktiv macht.

Ausstattung:

Garage: Im Erdgeschoss ins Haus integriert, zusätzlich ein Stellplatz vor der Garage.

Küche: Eine Küche ist im Erdgeschoss vorhanden, jedoch in antiquiertem Zustand – ideal für Renovierungsliebhaber.

Sanitäre Einrichtungen: Auf jeder Etage befindet sich ein WC, im Obergeschoss ist das Badezimmer angesiedelt.

Ölheizung: Zentralheizung im Keller

Lage:

Das Haus befindet sich in ruhiger und sonniger Lage in einem gepflegten Wohngebiet von Schörfling am Attersee. Alle wichtigen Einrichtungen wie Geschäfte, Schulen und Restaurants sind bequem fußläufig erreichbar.

Die Nähe zum Attersee bietet nicht nur Erholung, sondern auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Segeln, Wandern und Schwimmen.

Fazit:

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint historische Eleganz mit modernem Wohnkomfort und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit seinem großen Grundstück, dem wunderbaren Garten, der Seesicht und dem Ausbaupotenzial ist es eine seltene Gelegenheit für Interessenten, die auf der Suche nach einem einzigartigen und geschichtsträchtigen Zuhause sind.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1958
Heizung	Zentralheizung: Öl
Stellplätze	Garage, 3 x Freiplatz

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	30.09.2021
Gültig bis	29.09.2031
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	251,00
HWB Klasse	 G
fGEE Wert	3,56
fGEE Klasse	 F

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	8
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	3



Maklerservice & Bewertung

Schlafzimmer	7	FLÄCHEN	
Terrassen	1	Wohnfläche	ca. 178 m ²
Balkone	1	Nutzfläche	ca. 15 m ²
		Gesamtfläche	ca. 288 m ²
		Grundfläche	ca. 935 m ²
		Kellerfläche	ca. 95 m ²

Fenster: Holzfenster, ostseitig 1-fach verglast, restliche Fenster 2-fach verglast

Heizung: Zentralheizung (Öl)

Dach: Eternit-Kaltdach

Küche: Ursprüngliche Küche im EG (inklusive)

Sanitäreinrichtungen: 1 Bad, 3 WC

Waschküche: Im Kellergeschoss (KG)

Balkon: Großer Balkon im Obergeschoss (OG), von jedem seeseitigen Zimmer aus betretbar mit herrlicher Aussicht Richtung See und Garten

Terrasse: Große Terrasse im Erdgeschoss (EG)

Garten: Großer Garten mit zwei Einfahrten

Zusätzliche Details: Gartenhütte und Werkstatt im KG mit Gartenzugang

MERKMALE

Ausblick	Seeblick	Gebiet	Wohngebiet, Siedlungslage
Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette, Wasch/Trockenraum	Zustand	Renovierungsbedürftig
Alterskategorie	Altbau	Erschließung	Ortsüblicherschlossen
Fußboden	Fliese, Parkett	Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Satteldach



Maklerservice & Bewertung

Möblierung	Unmöbliert	Keller	Vollunterkellert
Sanitäreinrichtungen	Badewanne, Duschkabine, Badezimmerfenster	Sonstiges	Gartennutzung, Geeignet für WG / Wohngemeinschaft





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	745.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	745.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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



LAGE UND UMGEBUNG

Das Objekt liegt in der Gemeinde Schörfling am Attersee im oberösterreichischen Salzkammergut.

Diese Ortschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe des Attersees, des größten Sees im Salzkammergut, bekannt für seine malerische Lage und die landschaftliche Schönheit. Die Gegend ist geprägt von einer idyllischen Kombination aus See- und Berglandschaft, was sie sowohl für Touristen als auch für Einheimische attraktiv macht.

Umgebung:

See: Der Attersee ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Segeln, Wandern und Radfahren.

Ortszentrum: Schörfling verfügt über eine gute Infrastruktur, einschließlich Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen.

Verkehrsanbindung: Durch die Nähe zur Westautobahn (A1) ist eine schnelle Anbindung an die größeren Städte Oberösterreichs gegeben, wie etwa Vöcklabruck (ca. 15 km entfernt) und Linz (ca. 70 km entfernt).

Charakter der Gegend:

Der Verschönerungsweg liegt in einem ruhigen Wohngebiet mit Blick auf die umliegenden Hügel und den See, was die Lage für naturnahes Wohnen attraktiv macht.

INFRASTRUKTUR

Bildung

< 500m: Schörfling



- < 500m: Neue Mittelschule
- < 500m: Pfarrbücherei Schörfling
- < 500m: Öffentliche Bibliothek Der Pfarre Sankt
- < 500m: Pfarrcaritas-Kindergarten

Gesundheit

- < 500m: Doktor Sabine Schönlieb
- < 500m: OA. Dr. Sonja Pedevilla
- < 500m: Dr.med. A. De Lorenzo
- < 500m: Dr.med. Bernd Hainbacher
- < 500m: Dr. Henriette Grubinger-Parzer

Einkauf

- < 500m: Nini Fußpflege U Kosmetik
- < 500m: Café Konditorei Ottet
- < 500m: Computerschule Für Frauen
- < 500m: Bäckerei Neudorfer

Gaststätten

- < 500m: Cafe-Konditorei Karl Ottet
- < 500m: Restaurant La Trattoria
- < 500m: Gasthof Hotel Zur Post

Öffentliche Einrichtung

- < 500m: FF - Schörfling - Notruf 122

Tourismus



< 500m: Pfarrkirche Hl. Gallus

Sonstiges

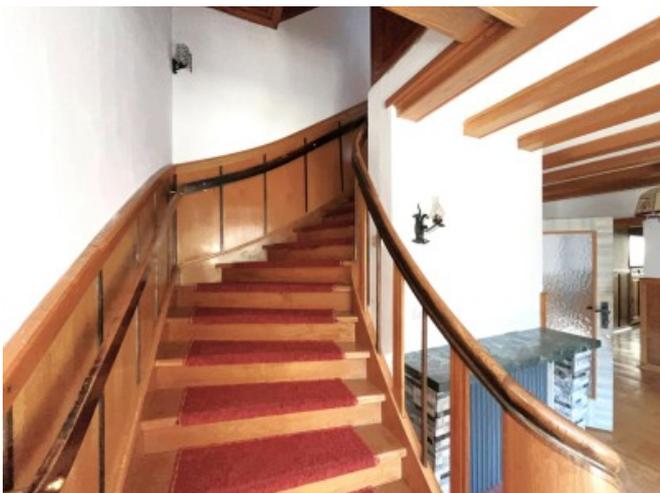
< 500m: Raiffeisen BANK

< 500m: BAWAG P.S.K.



GALERIE









LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Plan OG](#)

[Plan EG](#)

[Plan KG](#)

[Schnitt](#)

[Virtueller Rundgang](#)

