

Vorchdorf / Mühlthal

## Affascinante casa con ampio terreno ai margini del bosco vicino al fiume Alm

*Codice oggetto: SL588*

VERKAUFT



VON POLL  
IMMOBILIEN

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

**PREZZO D'ACQUISTO: 415.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 102 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.681 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühlthal

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

Codice oggetto: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühlthal

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>SL588</b>	Prezzo d'acquisto	<b>415.000 EUR</b>
Superficie netta	ca. 102 m <sup>2</sup>	Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Tipologia tetto	<b>a due falde</b>	Compenso di mediazione	<b>3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust.</b>
Anno di costruzione	<b>1970</b>	Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
		Caratteristiche	<b>Caminetto</b>

Codice oggetto: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühlthal

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Anno di costruzione	1970
Riscaldamento	Olio	secondo il certificato energetico	
Certificazione energetica valido fino a	09.10.2032		
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.		

**Codice oggetto: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühlthal**

## Una prima impressione

Questa proprietà tranquilla si trova ai margini di una zona residenziale nel comune di Vorchdorf, che conta circa 7.745 abitanti e appartiene al distretto di Gmunden. La casa indipendente è stata costruita nel 1970 ed è pronta per essere abitata immediatamente, tuttavia sono necessari diversi lavori di ristrutturazione. Il tetto è stato sostituito intorno al 2008 e, con una nuova scala, la mansarda può essere convertita in circa 60 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. La cucina ha circa 20 anni e, come l'impianto di riscaldamento a gasolio nel seminterrato, è ancora perfettamente funzionante. Un piccolo laghetto si trova nel giardino. Le finestre in legno esistenti con tapparelle sono a doppi vetri e sono state installate nel 1994. Il piano terra di circa 102 m<sup>2</sup> può essere convertito in due locali di circa 46 m<sup>2</sup> e 53 m<sup>2</sup>, grazie ai muri portanti esistenti. L'ampio terreno, di 1.681 m<sup>2</sup>, offre ampi spazi ed è esposto a sud. Questa posizione speciale ai margini del bosco e vicino al fiume Alm consente un'ampia gamma di opzioni di progettazione, come ad esempio: - Costruzione di almeno 2 unità abitative - Nuova costruzione di una casa unifamiliare - Ristrutturazione di una casa esistente utilizzando il seminterrato o il piano terra - Ristrutturazione dell'edificio esistente - Progettazione personalizzata del giardino. L'immobile può essere consegnato in qualsiasi momento.

Codice oggetto: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühlthal

## Dettagli dei servizi

- 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.

**Codice oggetto: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühltal**

## Tutto sulla posizione

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



VON POLL  
REAL ESTATE

**Codice oggetto: SL588 - 4655 Vorchdorf / Mühlthal**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Dipl. Ing. (FH) Thomas Fleischandler

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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