

SEEKIRCHEN / Großes Wohnhaus kombiniert mit Büroeinheit

Wunderschöner alter Garten mit Teich, erhöhte Lage mit Ausblick, Wohnhaus mit Sanierungsbedarf, großes Grundstück, großzügige Wohnfläche und ausreichend Platz für Büro oder Praxis

Wohnen und Arbeiten in schöner Umgebung und nur wenige Minuten zum Wallersee!



Großes Wohnhaus kombiniert mit Büroeinheit

In Waldprechting, einem der begehrtesten Ortsteile von Seekirchen, wartet dieses charaktervolle Einfamilienhaus mit eigener Büroeinheit darauf, wieder zum Leben erweckt zu werden. Die Immobilie liegt in idyllischer Hanglage und bietet einen wunderschönen, alteingewachsenen Garten mit Teich, der zu jeder Jahreszeit ein besonderer Rückzugsort ist.

Das Haus verfügt über eine sehr interessante Architektur mit großen Fensterfronten und einem doppelgeschossigen Wohnzimmer mit Galerie. Von der Bausubstanz und Ausstattung entspricht es dem Stand des Baujahres und ist somit sanierungsbedürftig. Doch genau darin liegt seine Stärke: Mit seiner großzügigen Fläche eröffnet es vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom modernen Familienwohnsitz über Wohnen & Arbeiten unter einem Dach bis hin zu kreativen Raumkonzepten für Selbstständige oder Freiberufler.



€ 1.350.000
Kaufpreis

317 m²
Wohnfläche + Bürofläche

1186 m²
Grundstücksfläche

Wohnfläche + Bürofläche	Wohnfläche Wohnhaus rd. 235 m ² + Büroeinheit rd. 80 m ²
Grundstücksfläche	1.186 m ² gem. Grundbuchauszug
Garten	Großer Garten mit alten Bäumen, Teich, kleine Brücke ... alteingewachsen und voller Natur
Balkon/Terrasse	Große Terrassen und Balkon
Wohnungsaufteilung	Wohnhaus ausgebaut als 4-Zimmer-Einheit
	Büroeinheit mit Empfang, 4 Büroräume/Besprechungsräume, Sekretariat

Ausstattung	Ursprünglicher Bau wurde gem. Baubeschreibung/Bauakt als Massivbau auf Streifenfundamenten errichtet. Der Anbau (wurde auf die bestehende Garage aufgebaut) ebenso massiv ausgeführt. Das Gebäude hat gem. Energieausweis vom 16.04. 2025 einen HWBsk von 66 und einen fGEE von 1,2. Der Eigentümer beabsichtigt vor der Übergabe an die neuen Eigentümer noch eine neue Luftwärmepumpenheizung einzubauen. Fußbodenheizung ist bereits vorhanden. Das Haus entspricht im Zustand größtenteils dem Baujahr mit 1979, die Büroeinheit wurde 1994 angebaut, auch diese entspricht dem Baujahr.
Baujahr/Fertigstellung/Bezug	Baujahr Wohnhaus rd. 1979, Baujahr Zubau Büroeinheit rd. 1994
Geschoss	Erdgeschoss (im Hang) und 1. Obergeschoss
Keller	Hanglage: Die Lagerflächen liegen auf der Rückseite des Erdgeschosses und in der Garage. Gesamt sind rd. 50 m² Lagerflächen vorhanden
Parkplatz	Es steht eine Doppelgarage mit weiteren Freistellplätzen davor zur Verfügung, sowie 3 Parkplätze beim Büroeingang.
Energieeffizienz	HWBsk 66, fGEE 1,2
Ankaufnebenkosten	Kaufpreise zuzüglich Ankaufnebenkosten: 3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Eintragungsgebühr Grundbuch, 1,5% inkl. UST Kosten Vertragsserrichter und Barauslagen, Vermittlungshonorar 3,6% inkl. UST. Gesamtnebenkosten rd. 10 % des Kaufpreises.
Kaufpreis	€ 1.350.000,00