



## EXPOSÉ

**Ohne Makler-Provision  
direkt vom Eigentümer**

**Aktualisierter  
Energieausweis**

Mehr Information auf <https://immo.evanet.at>

**4870 Pfaffing • Österreich**

Großzügiges SACHERL mit zwei separaten Wohneinheiten, Garten, Wiese und Wald für private, gewerbliche oder gemischte Verwendung.

**Kaufpreis: 740.000,- EUR**

KEINE Makler-Provision,  
Kauf DIREKT vom Eigentümer!  
Grundbucheintragungsgebühr und  
Grunderwerbsteuer, sowie sonstige  
individuellen Kosten trägt der Käufer.

Das SACHERL (so nennt man ein Anwesen mit Wohnhaus und Nebengebäuden, das früher landwirtschaftlich genutzt wurde) bietet neben großzügigem Wohnraum auf 2 Etagen viel Natur direkt vor der Haustür.

Ideal für große Familien oder Menschen, die Privates mit Geschäftlichem kombinieren wollen.



Das Haus wurde 2014-2023 vom Fundament bis zum Dach komplett saniert und ist – bis auf kleinere Teile im Außenbereich – fertiggestellt.

## BESCHREIBUNG



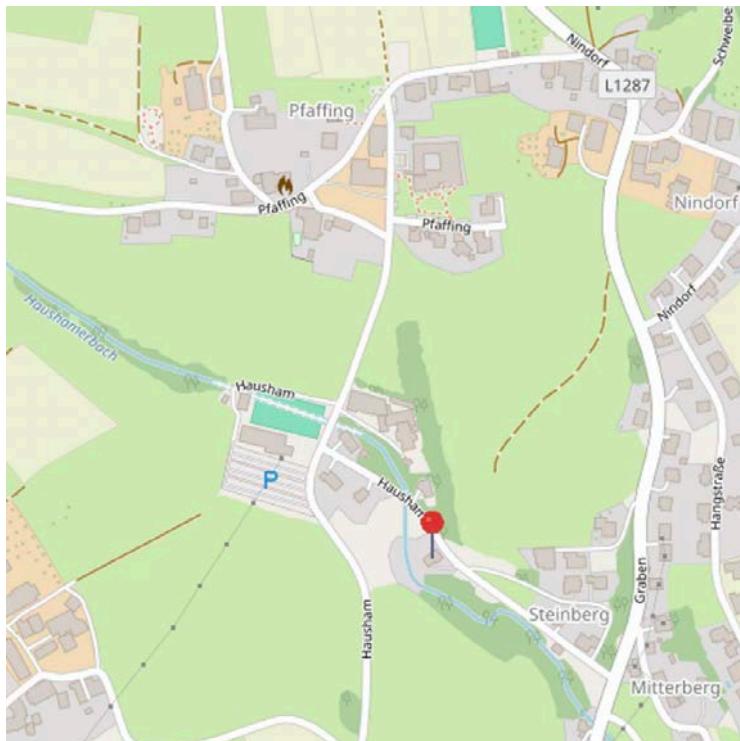
- 2 Wohneinheiten jeweils mit Küche, Bad, WC und HWR
- 6 Zimmer
- Wohnfläche 230 m<sup>2</sup>
- Vollunterkellerung mit Technikraum und 100 m<sup>2</sup> Lagerfläche
- Baujahr 1962 (Ursprung 1899)
- Komplett-Sanierung 2014-2023
- Carport für bis zu 4 Fahrzeuge
- Parkplätze für bis zu 5 Fahrzeuge
- Zentrale Holzpellets-Anlage für Heizung und Warmwasser
- Fliesen- und Parkettböden
- Hanf-Wärmedämmung
- Energieausweis  
HWB = 110, f<sub>GEE</sub> = 1,29



Alle Fotos und ein Video auf <https://immo.evanet.at>

## LAGE UND ENTFERNUNGEN

Das Anwesen liegt abseits von stark frequentierten Straßen, ist aber dennoch hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Alle wichtigen Einrichtungen sind zu Fuß rasch und bequem erreichbar. Einkaufsmarkt, Ärzte, Schule, Bahnhof und Behörden liegen im nahen Umfeld (G = Gehminuten, F= Fahrminuten):



- Tennisplatz 2G
- Gemeindeamt 5G
- Supermarkt 4F/21G
- Arzt 15G
- Bahnhof 7F/25G
- Autobahn 16F
- Attersee 18F
- LKH Vöcklabruck 18F
- Salzburg 42F
- Flughafen SZG 48F

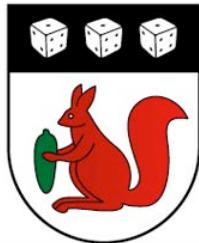
## FLÄCHENPLAN



Das Anwesen besteht aus den Grundstücksnummern 954/1, 954/2, 954/5 und 954/6 durchzogen von einem kleinen Bach mit insgesamt 8.520 m<sup>2</sup>, wobei

- Grundstücksfläche 3.125 m<sup>2</sup> davon Garten 890 m<sup>2</sup> und Wiese 795 m<sup>2</sup>
- Waldfläche 5.395 m<sup>2</sup>

## GEMEINDE PFAFFING



Pfaffing ist ein 1.500 Seelendorf und gehört postalisch zum 1km entfernten Vöcklamarkt mit circa 5.500 Einwohnern. Von den sanften Hügeln schaut man in Richtung Süden auf das imposante Höllengebirge und den Dachstein. Zum Attersee sind es nur 15 km und die nächstgelegenen Schigebiete sind in 40 Minuten zu erreichen.

Wer die Ruhe liebt und Wert auf ein funktionierendes Gemeinschaftsleben legt, ist hier bestens aufgehoben!



Pfaffing - Höllengebirge



Gemeindeleben in Pfaffing



Ortsteil Hausham



Pfaffing im Winter



## GRUNDRISS



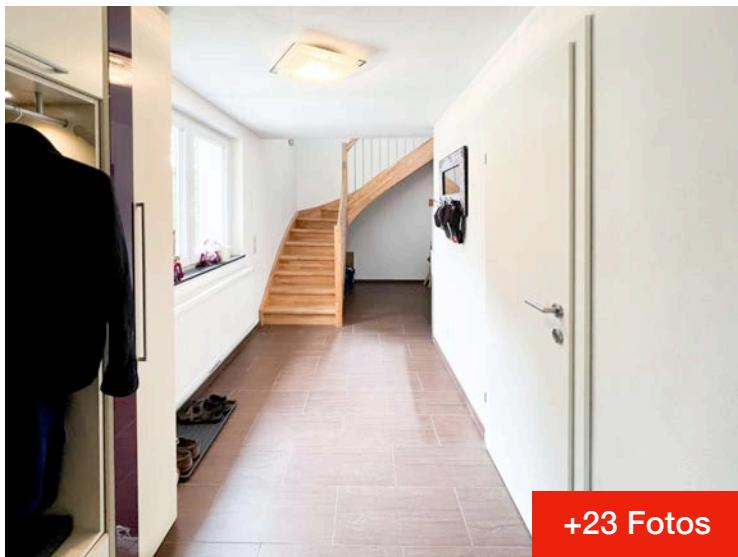
- Wohnfläche 142 m<sup>2</sup>

-----

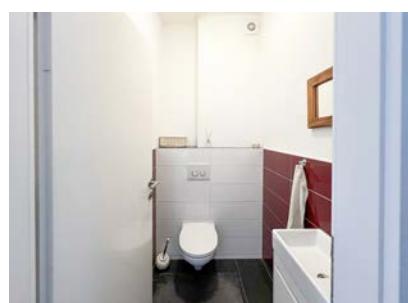
- Vorräum (EG) 10,3 m<sup>2</sup>
- Hauswirtschaftsraum (EG) 5,8 m<sup>2</sup>
- Zimmer 16,0 m<sup>2</sup>
- Zimmer 12,7 m<sup>2</sup>
- Zimmer 13,2 m<sup>2</sup>  
mit separatem WC 1,9 m<sup>2</sup>  
und Balkon 6,4 m<sup>2</sup>
- Wohnen/Kochen 65,2 m<sup>2</sup>  
mit Kamin-Anschluss
- Badezimmer 15,2 m<sup>2</sup>
- WC 1,8 m<sup>2</sup>
- Terrasse 38,0 m<sup>2</sup>

Zeichnung nicht maßstabsgetreu.  
Flächenmaße sind Circa-Angaben.

## BESCHREIBUNG



- Separater Eingang im EG
- Vorräum im EG
- 3 Zimmer
- 1 Zimmer mit WC und Balkon
- Küche komplett mit Spüle, Herd, Backofen, Kühl/Gefrier-Kombination, Spülmaschine und zusätzlichem Holzofenherd
- Badezimmer komplett mit Wanne und Dusche
- Separates WC
- Hauswirtschaftsraum im EG mit Anschlüsse für Waschmaschine/Trockner
- Extragroße Sonnenterrasse



Alle Fotos und ein Video auf <https://immo.evanet.at>



## GRUNDRISS



- Wohnfläche 88m<sup>2</sup>
- Vorraum (4,2 m<sup>2</sup>)
- Flur 14,6 m<sup>2</sup>
- Zimmer 16,8 m<sup>2</sup> mit Kamin-Anschluss
- Zimmer 8,8 m<sup>2</sup>
- Wohnen/Kochen 29,2 m<sup>2</sup>
- WC 2,2 m<sup>2</sup>
- Hauswirtschaftsraum 9,3 m<sup>2</sup>
- Badezimmer 7,5 m<sup>2</sup>
- Terrasse 12,9 m<sup>2</sup>

Zeichnung nicht maßstabsgetreu.  
Flächenmaße sind Circa-Angaben.

## BESCHREIBUNG



+17 Fotos

- Separater Eingang mit Vorraum und seitlicher Glas-Schiebetür
- 3 Zimmer
- Küche komplett mit Spüle, Herd, Backofen, Spülmaschine und Küchenschrank
- Badezimmer komplett mit Wanne und Dusche
- Separates WC
- Hauswirtschaftsraum mit Anschlüsse für Waschmaschine/Trockner
- Große Sonnenterrasse



Alle Fotos und ein Video auf <https://immo.evanet.at>

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den Angaben des Eigentümers nach bestem Wissen und Gewissen. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

---

## KONTAKT

Peter Kessler  
+43 676 6976187  
info@evanet.at  
immo.evanet.at

---

## IHRE NOTIZEN