

VORCHDORF / OBERÖSTERREICH

Wohnen mit Perspektive.

Baugrundstück mit bewilligtem Zweifamilienhaus-Projekt

Messenbacherstraße / Bahnweg · 4655 Vorchdorf



VISUALISIERUNG · MÖGLICHE AUSFÜHRUNG

2 Wohneinheiten

zwei separate Zugänge

709 m²

Grundstücksfläche

Garten & Dachterrasse

mit Traunsteinblick vom OG

€ 170.000

Angebotspreis Grundstück

Ein Projekt. Zwei Lebensräume.

Separate Zugänge, zwei Garagen und großzügige Außenbereiche bilden die Grundlage des Wohnkonzepts.



Architektonische Visualisierung. Das Gebäude und die dargestellten Außenanlagen sind noch nicht errichtet. Grundstücksgrenzen, Gelände und Umgebung sind in den Visualisierungen schematisch dargestellt.

Gemeinsam planen. Eigenständig wohnen.

Die Planung verbindet eine Gartenwohnung im Erdgeschoss mit einer zweiten Wohneinheit im Obergeschoss. Beide Ebenen sind separat zugänglich.

Gartenwohnung

Drei Schlafräume, Wohnküche und direkter Bezug zum Garten.

Wohnen mit Weitblick

Obergeschoss mit Traunsteinblick, Loggia, Balkon und Dachterrasse.

Zwei Garagen

Jeweils Platz für zwei Fahrzeuge; getrennte Vorplätze.

Gartenwohnen mit eigenem Eingang.

TOP 1 · 111,08 m² laut Einreichplan · drei Schlafräume · offene Küche und Wohnbereich



Platz für den Alltag

Drei Schlafräume, ein Bad sowie ein separates WC. Der kleine Raum beim Eingang ist in dieser Gestaltungsvariante als Speis / Abstellraum eingerichtet.

Direkt ins Freie

Garten, Sitzterrasse und geplanter Pool schaffen Raum für den Aufenthalt im Freien. Kleine Stufen verbinden die Wohnebene mit dem Garten.

Klare Erschließung

Der EG-Eingang liegt neben der rechten Garage. Der separate Zugang zum OG erfolgt seitlich vom linken Vorplatz in den Vorbau und weiter zur Treppe.

Freiraum mit Blick zum Traunstein.

TOP 2 · 116,86 m² laut Einreichplan · drei Schlafräume · Küche, Wohnbereich und Loggia



57,17 m²

begrünte Dachterrasse

21,75 m²

Loggia

31,94 m²

Balkon

Besonders vom Obergeschoss eröffnet sich der Blick zum Traunstein. Die helle Loggia, der durchgehende Balkon und die begrünte Dachterrasse erweitern den Wohnbereich um vielseitige Plätze im Freien.

709 m² für ein Zuhause mit Weitblick.

Messenbacherstraße / Bahnweg · 4655 Vorchdorf · Bezirk Gmunden



Blick über das Grundstück



Umfeld mit Traunstein · Drohnenaufnahme

Das Grundstück

Das 709 m² große Baugrundstück liegt im gewachsenen Siedlungsumfeld an der Messenbacherstraße / am Bahnweg. Die Hanglage und die straßenseitige Erschließung prägen den Standort. Das Wohnkonzept greift das Gelände mit Garten, Balkon und Dachterrasse auf.

Alltag und Anbindung

Vorchdorf bietet Nahversorgung, Schulen, Kinderbetreuung und medizinische Versorgung. Die A1 sowie die Bahnverbindungen nach Gmunden und Lambach verbinden den Ort mit der Region. Die Bahntrasse verläuft unmittelbar beim Grundstück.

Blick zum Traunstein

Ein besonderer Vorzug ist der Blick zum Traunstein, vor allem vom Obergeschoss. Loggia, Balkon und die begrünte Dachterrasse bieten verschiedene Möglichkeiten, diesen Ausblick und den Aufenthalt im Freien zu genießen.

Grundstück und Projekt auf einen Blick.

709 m² Grundstück · zwei Wohneinheiten mit separaten Zugängen · bewilligter Einreichplan vorhanden

ANGEBOTSPREIS GRUNDSTÜCK

€ 170.000

709 m² Grundstück mit vorliegenden Projektunterlagen.
Baukosten und Erwerbsnebenkosten zusätzlich.

Flächen des Wohnprojekts

TOP 1 / Erdgeschoss	111,08 m²
TOP 2 / Obergeschoss	116,86 m²
Loggia / Dachterrasse	21,75 / 57,17 m²
Balkon Obergeschoss	31,94 m²
Garagen links / rechts	34,61 / 32,30 m²
Schwimmbecken	21,89 m²

Nutzflächen gemäß Einreichplan. Garagen und Freibereiche sind separat ausgewiesen.

Die Visualisierungen zeigen eine mögliche Umsetzung des Wohnprojekts. Den direkten Vergleich mit den Originalgrundrissen und die dargestellten Gestaltungsvarianten finden Sie auf den folgenden Seiten.

Energiekennzahlen

Laut Planungsenergieausweis vom 14.09.2023

Heizwärmebedarf (HWB)

51,4

kWh/m²a · Klasse C

Energieeffizienz (fGEE)

0,74

Gesamtfaktor · Klasse A

Heizung und Warmwasser

Luft-Wasser-Wärmepumpe für Raumheizung und Warmwasserbereitung gemäß Energieausweis.

Unterlagen und Besichtigung

Bewilligter Einreichplan und Energieausweis liegen vor. Weitere Informationen und Besichtigung nach Vereinbarung.

Wolfgang Leeb

Kontakt über den Absender dieses Exposés.

Originalgrundriss und Visualisierung in gleicher Ausrichtung · Ausschnitte ohne verbindlichen Druckmaßstab

The floor plan shows a house with the following rooms and features:

- 2.0.14 TECHNIK WP** (Technical Room): $F=4.80m^2$, $RH=280$
- 2.0.15 GARAGE** (Garage): $F=34.61m^2$, $RH=280$
- 2.0.01 EINGANG** (Entrance): $F=2.80m^2$, $RH=622$
- 2.0.15 VORPLATZ** (Entrance Porch): $F=2.80m^2$, $RH=622$
- 1.0.08 WC** (Toilet): $F=2.14m^2$, $RH=280$
- 1.0.10 GANG** (Hallway): $F=14.40m^2$, $RH=280$
- 1.0.09 SCHLAFRAUM** (Bedroom): $F=12.51m^2$, $RH=280$
- 1.0.07 BAD** (Bathroom): $F=9.80m^2$, $RH=280$
- 1.0.06 ZIMMER** (Bedroom): $F=11.39m^2$, $RH=280$
- 1.0.05 ZIMMER** (Bedroom): $F=12.96m^2$, $RH=280$
- 1.0.04 WOHNRAUM** (Living Room): $F=17.59m^2$, $RH=280$
- 1.0.03 KÜCHE** (Kitchen): $F=14.92m^2$, $RH=280$
- 1.0.01 EINGANG** (Entrance): $F=8.56m^2$, $RH=280$
- 1.0.11 GARAGE** (Garage): $F=32.30m^2$, $RH=280$
- 1.0.15 VORPLATZ** (Entrance Porch): $F=2.80m^2$, $RH=622$
- 1.0.16 GRÜNFLÄCHE** (Green Area): $F=10.61m^2$

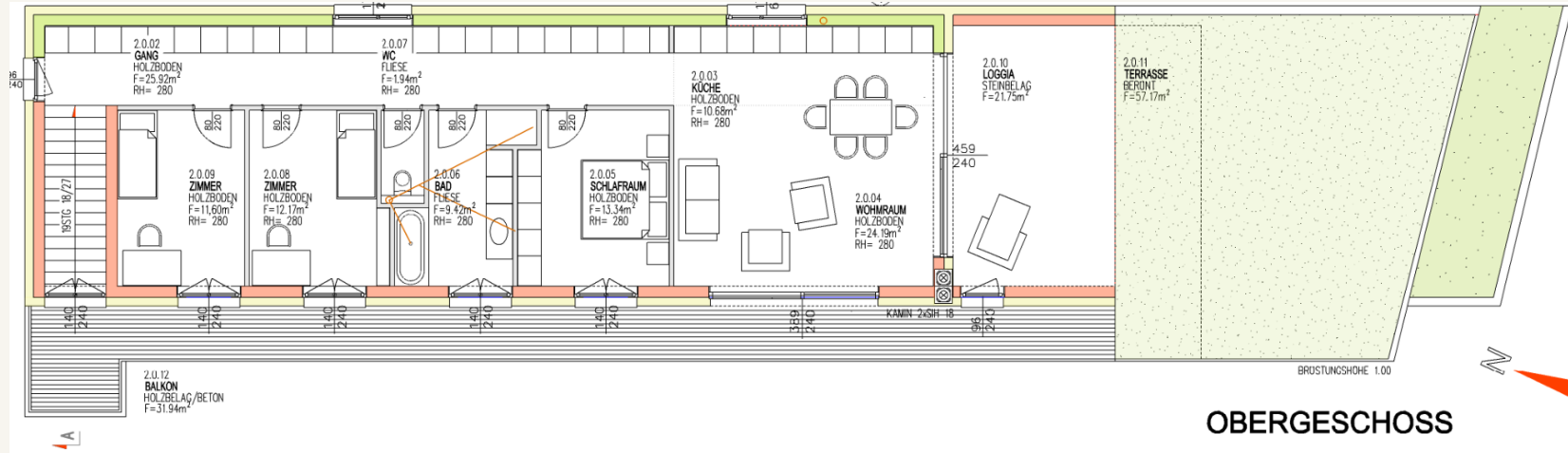
Other features include a **KAMIN 2x5H 18** (Fireplace), **KANAL DN150 15x 22.25m** (Channel), **TOP 1 111.08m²** (Level 1), **TOP 2 116.88m²** (Level 2), and various structural elements like **DECKENSEKTORALTOR** (Sector Door) and **DECKE** (Ceiling).

07 / 08

Obergeschoss: Plan und Freiräume.

Originalgrundriss und Visualisierung in gleicher Ausrichtung · Ausschnitte ohne verbindlichen Druckmaßstab

ORIGINAL · BEWILLIGTER EINREICHPLAN



OBERGESCHOSS

VISUALISIERUNG · MÖBLIERUNG- UND GESTALTUNGSVORSCHLAG



Gestaltungsvarianten: transparente Loggiaverglasung, Glasgeländer und die Gestaltung der Dachterrasse. Der vollständige Einreichplan enthält sämtliche Bemaßungen, Ansichten und den Gebäudeschnitt.