



#0004000018

Blick auf den Attersee

4863 Seewalchen am Attersee



Kaufpreis: 965.000,00 €

Wohnfläche: 213,00 m²

Zimmer: 5

IHR BETREUER



Joachim Plasser, MA

Leiter des Immobilienbüros Vöcklabruck

Real-Treuhand Immobilien

plasser@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8142 82856

+43 50 6596 9781





BESCHREIBUNG

In Top Wohnlage - mitten im Urlaubsort Seewalchen am Attersee - befindet sich das zum Verkauf gelangende Haus. Die hochwertige Ausstattung, die schöne Aussicht über den Attersee und die fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorger im Ort sind nur einige wenige Highlights die diese Liegenschaft bietet.

Der Zugang in das Wohnhaus erfolgt vom Vorplatz in das untere Geschoss (Gartengeschoss). Vom Vorraum gelangt man in ein großzügiges Zimmer (aktuell als Büro genutzt), in den Heizraum bzw. Hauswirtschaftsraum, in ein Badezimmer und über eine Tür im Boden gelangt man in den kleinen Keller. Durch den Heizraum kommt man in den Fitnessraum mit Sauna und weiter in den Garten.

Vom Vorhaus des Untergeschosses gelangt man über eine Stiege in die Wohnebene, in dem sich der großzügige Wohnraum, das Esszimmer, die Küche, ein weiteres Badezimmer und der Wintergarten mit Balkon befinden. Hervorzuheben ist die Süd-Ost seitige Terrasse mit Blick über den Attersee.

Über eine weitere Treppe gelangt man ins Obergeschoss in dem 3 Schlafzimmer (eines davon mit begehrter Ankleide) das Raumangebot des Hauses komplettieren.

Highlights der Liegenschaft:

Ruhige und zentrale Lage in Seewalchen

Wenige Minuten zu Fuß zum Attersee

Seeblick

Hochwertige Ausstattung

Garten mit Gartenhütte

Fitnessraum mit Sauna

Schnelle Erreichbarkeit der A1-Auffahrt

Ob Gastronomie, Sport- oder Ausflugsmöglichkeiten, Seewalchen am Attersee gilt als zentraler Startpunkt der Region mit Schiffsanbindung zu allen anderen Ortschaften am Attersee. Das Ortszentrum sowie Schulen und Nahversorger lassen sich bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen. Die Region verfügt über ein breit gefächertes Angebot an Kulinarik. Viele Restaurants, Heurigen und Cafés reihen sich um den See. Auch Freunde der gehobenen Gastronomie werden hier mehrfach fündig. Der Attersee mit seiner überragenden Wasserqualität und den angenehmen Temperaturen im Sommer ist eine wahre Wellness-Oase. Es gibt viel zu erleben am und im Wasser. Abseits des Wassers warten in Seewalchen am Attersee ebenfalls viele Erlebnisse. In Sachen Kultur, Tradition, Sport und Natur ist immer was los.



In der Gemeinde Seewalchen am Attersee bzw. in diesem Objekt sind Eigentümer und/oder Mieter verpflichtet einen Hauptwohnsitz zu begründen.



AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN



EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus, Villa	Wohnfläche	213,00 m ²
Nutzung	Wohnen	Nutzfläche	249,00 m ²
Vermarktungsart	Kauf	Gesamtfläche	462,00 m ²
Eigentumsform	Alleineigentum	Grundfläche	510,00 m ²
Baujahr	1940		

FLÄCHEN

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	25.05.2021
Gültig bis	24.05.2031
HWB-Wert (KWh/m ² /a)	197,90
HWB Klasse	 E
fGEE Wert	2,67
fGEE Klasse	 E

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Etagen	3
Bäder	2
Toiletten	2
Terrassen	1
Balkone	1

MERKMALE

Ausblick	Seeblick, Aussichtslage	Räume und Flächen	Wintergarten, Wasch/Trockenraum
Sonderausstattung	Sauna	Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Teilunterkellert	Gebiet	Stadtzentrum



KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	965.000,00 €
-----------	--------------

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	965.000,00 €
-----------------	--------------

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

NEBENKOSTEN

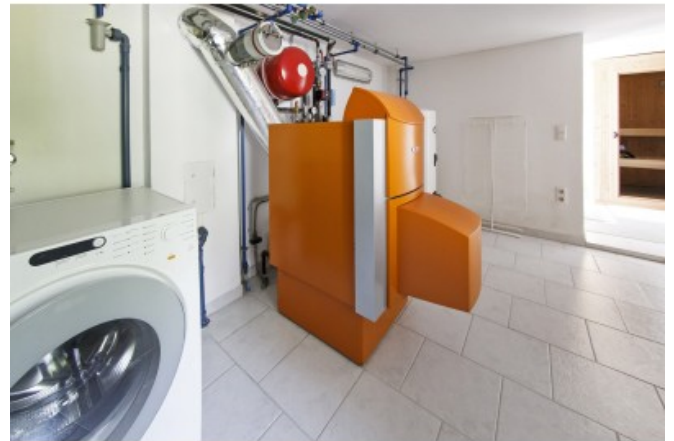
Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

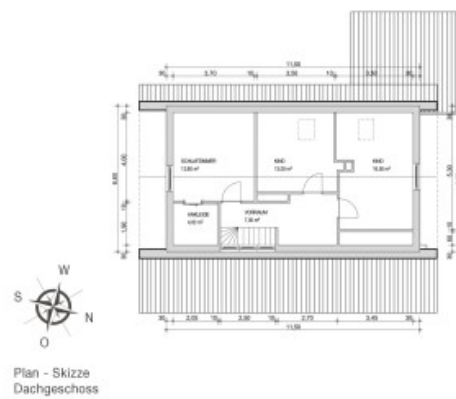
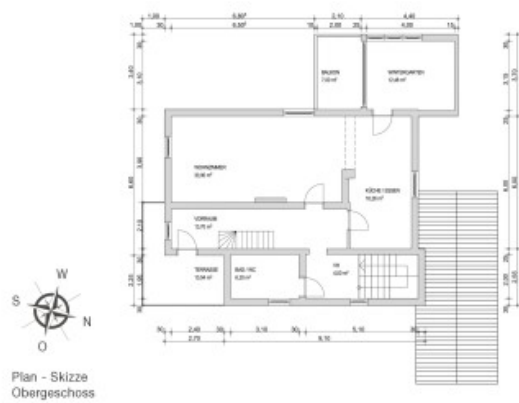
Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Plan - Skizze - 01 Gartengeschoss](#)

[Plan - Skizze - 02 Obergeschoss](#)

[Plan - Skizze - 03 Dachgeschoss](#)

