



#0004004083

## Sommerfrische neu erleben! - Luxusobjekt im Herzen des Salzkammerguts direkt am Traunsee

4801 Traunkirchen



Kaufpreis:	Auf Anfrage
Wohnfläche:	200,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5

### IHR BETREUER



Birgit Pöll

Leiterin des Immobilienbüros Gmunden |  
Immobilientreuhänderin (Makler)

Real-Treuhand Immobilien

poell@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 9839

+43 50 6596 9780





## BESCHREIBUNG

Sommerfrische in Traunkirchen neu erleben

Bei der Sommerfrische verbinden sich Erholung und Genuss mit Aktivität und Arbeit. Heutzutage besinnt man sich wieder auf diese Form der Lebensgestaltung, insbesondere im Salzkammergut.

Mit diesem absolut einzigartigen Anwesen haben Sie das Glück, das Motto der Sommerfrische in vollen Zügen zu erleben. Die direkte Lage am Ufer des Traunsees mit Blick auf den Wächter des Salzkammerguts, den Traunstein, verleiht dem Begriff "Erholung" eine völlig neue Dimension.

Rings um den Traunsee warten verschiedenste kulinarische Hotspots darauf, von Ihnen auf unterschiedliche Weise erkundet zu werden. Eine der exklusivsten Methoden, diese zu erreichen, ist die Nutzung eines Boots aus dem eigenen Bootshaus.

Aber auch ein kurzer Spaziergang ins Zentrum hat seinen Reiz. In Bezug auf die Sommerfrische kommt also auch der Genuss nicht zu kurz.

Nun zur exklusiven Immobilie selbst: Auf Sie wartet ein rund 2.780 m<sup>2</sup> großes Grundstück, von dem etwa 1.417 m<sup>2</sup> Seefläche sind! Das Bootshaus befindet sich somit auf Eigengrund und ist gemeinsam mit einer Boje pachtfrei nutzbar.

Das Haupthaus mit ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde im Jahr 1929 erbaut und zwischen 2000 und 2001 liebevoll revitalisiert. In dieser Zeit wurde auch eine unterkellerte 3-fach Garage hinzugefügt.

Das 28 m<sup>2</sup> große Nebengebäude mit integrierter Sauna, das ca. 50 m<sup>2</sup> große Bootshaus mit einer Liegefläche von ca. 47 m<sup>2</sup> und die ca. 30 m<sup>2</sup> große Steganlage ergeben zusammen mit dem Haupthaus und der 3-fach Garage ein beeindruckendes und faszinierendes Gesamtbild dieses Anwesens.

Die nicht einsehbare Lage direkt am Wasser macht diese Immobilie zu einem begehrten und seltenen Luxusobjekt im Herzen des Salzkammerguts.

Wir freuen uns, Ihnen die Immobilie persönlich zeigen zu dürfen!



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Haus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	ca. 1929, revitalisiert 2000/2001
Heizung	Zentralheizung: Gas
Stellplätze	3 x Garage

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 2.781 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 47 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	28.03.2024
Gültig bis	27.03.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	97,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,19
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	5
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	3

Grundfläche gesamt ca. 2.767 m<sup>2</sup>, davon ca. 1.417 m<sup>2</sup> reine Seefläche, Bootshütte mit ca. 50 m<sup>2</sup> und einer Liegefläche von ca. 47 m<sup>2</sup>, Steganlage ca. 30 m<sup>2</sup>, 1 Boje auf Eigengrund



---

## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### GESAMTKOSTEN

---

Kaufprovision

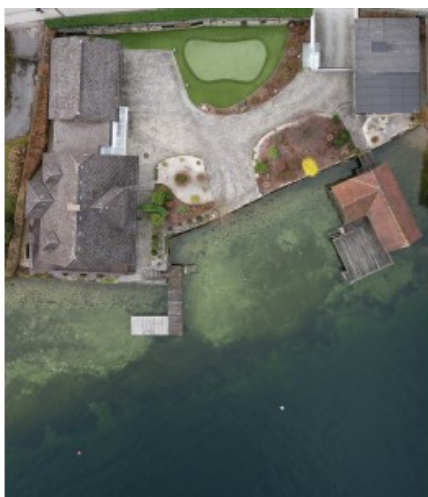
3% zzgl. 20% USt.

---





GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

