



#0004006575

Maklerservice & Bewertung

## Zeitlose Eleganz mit modernem Wohnkomfort in Panoramalage

4813 Altmünster am Traunsee



Purchase price:

3.990.000,00 €

Living Area:

274,00 m<sup>2</sup>

Rooms:

5

### YOUR CUSTODIAN



**Birgit Pöll**

Leiterin Immobilienbüro Gmunden |

Immobilientreuhänderin (Makler)

Real-Treuhand Immobilien

poell@raiffeisen-immobilien.at

+43 676 8141 9839

+43 50 6596 9780





## DESCRIPTION

In einer der begehrtesten Lagen von Altmünster präsentiert sich diese moderne Liegenschaft als Inbegriff von Stil, Luxus und Lebensqualität.

Die im Jahr 2023 errichtete Liegenschaft beeindruckt durch eine klare, zeitgemäße Architektur und bietet auf rund 274m<sup>2</sup> Wohnfläche ein harmonisch durchdachtes Raumkonzept. Großzügige Glasfronten von der Fa. JOSKO in Holz/Alu öffnen den Blick auf das Panorama und schaffen eine helle, einladende Wohnatmosphäre.

Das Herzstück bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit einer maßgeschneiderten Poliform-Küche samt Gaggenau-Geräten und einer beeindruckenden Naturstein-Arbeitsplatte. Von hier gelangt man direkt auf die großzügige Terrasse mit selbst reinigenden Außenpool - der perfekte Ort, um den Blick über den Traunsee und das umliegende Bergpanorama zu genießen.

Im selben Geschoss befindet sich zudem ein separater Gästebereich mit eigenem Badezimmer sowie einem gemütlichen Wohnzimmer - ideal für Gäste oder als privater Rückzugsort.

Der großzügig gestaltete Eingangs- und Garderobenbereich überzeugt mit hochwertigen Einbauten, durchdachten Stauraumlösungen und einer stilvollen Empfangsatmosphäre. Von hier gelangt man auch direkt in die Garage.

Im Obergeschoss erwartet Sie der Masterbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und luxuriösem Bad inklusive Sauna - ein Rückzugsort der Entspannung und Erholung.

Im unteren Bereich des Hauses befindet sich eine Teilunterkellerung mit Technik-, und Abstellräumen sowie einem geplanten Weinkeller. Ein Lift verbindet alle Ebenen komfortabel miteinander.

Die Liegenschaft liegt in Aussichtslage von Altmünster, einem der schönsten Orte des Salzkammerguts. Das beeindruckende Panorama über den Traunsee und die umliegende Bergwelt prägt den besonderen Charakter dieser Immobilie.

Ein außergewöhnliches Zuhause, das man am besten persönlich erlebt - ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Vorbehaltsgebiet: Die Marktgemeinde Altmünster ist seit 31.12.2020 Vorbehaltsgebiet-Gemeinde. Das bedeutet, dass der Rechtserwerb von Immobilien (Bauland/Wohnungen/Häuser) zum Zwecke der Begründung eines Freizeitwohnsitzes in ganz Altmünster nur mehr dann bewilligungsfrei möglich ist, wenn entweder die betroffene Liegenschaft bereits seit mehr als fünf Jahren ausschließlich als Freizeitwohnsitz dient oder der Rechtserwerb unter nahen Angehörigen stattfindet.



## FITTINGS AND PROPERTIES

### PROPERTIES

Category	Villa
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	2023
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Air Heat Pump
Car Spaces	3 x Garage, 3 x Open

### AREAS

Living Area	ca. 274 sqm
Base Area	ca. 822 sqm
Cellar Area	ca. 54 sqm
Terrace Area	ca. 191 sqm

### ENERGY CERTIFICATE

#### *Available*

Energy Certificate Date	31.03.2021
Valid until	30.03.2031
HWB-Value (KWh/m <sup>2</sup> /a)	48,00
HWB Class	<b>B</b>
fGEE Value	0,67
fGEE Class	<b>A+</b>

### SEGMENTATION

Total Rooms	5
Floors	2
Bathrooms	2
Toilets	3
Bedrooms	2
Terraces	2



## PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

### BASE PRICES

Unit Buy Price	3.990.000,00 € incl. VAT
----------------	--------------------------

### TOTAL

Total buy price	3.990.000,00 € incl. VAT
Commission Buy	3% plus 20% VAT

### ADDITIONAL COSTS

Gartenwasser (Quarterly)	27,06 € incl. 10% VAT
Grundsteuer B (Quarterly)	35,44 € incl. VAT
Wasserzins (Quarterly)	11,11 € incl. 10% VAT
Kanalbenützungsgebühr (Quarterly)	31,13 € incl. 10% VAT
Zählermiete (Quarterly)	6,05 € incl. 10% VAT
Müllabfuhrgebühr (Quarterly)	99,99 € incl. 10% VAT
Kanalgrundgebühr (Quarterly)	32,84 € incl. 10% VAT
Wassergrundgebühr (Quarterly)	32,84 € incl. 10% VAT
Strom inkl. Heizkosten ca. (Monthly)	325,00 € incl. VAT



## INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

### INFRASTRUCTURE

#### Education

< 500m: Yogahaus Traunsee

< 500m: Liza's Yoga

#### Recreation

< 500m: Kerngesund Am See

< 500m: Solarbad Altmünster

< 500m: Yogahaus Traunsee

#### Transport

< 500m: Öffentlicher Parkplatz

#### Shopping

< 500m: Gärtnerei Staffl

< 500m: Revital Shop



GALLERY







LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

