Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

#0004007247

Familienhaus mit großer PV-Anlage und guter Verkehrsanbindung

4863 Seewalchen am Attersee

Kaufpreis:	693.000,00 €
Wohnfläche:	130,00 m²
Zimmer:	5

IHR BETREUER

Joachim Plasser, MA
Immobilienvermittlung - Leitung Büro Vöcklabruck - Immobilientreuhänder (Makler)
Real-Treuhand Immobilien
plasser@raiffeisen-immobilien.at
+43 676 8142 82856

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

BESCHREIBUNG

Dieses Einfamilienhaus in Seewalchen am Attersee verbindet großzügiges Familienwohnen mit moderner Energietechnik, durchdachter Raumaufteilung und einer besonders guten Verkehrsanbindung.

Betreten wird das Haus im Untergeschoss. Hier befinden sich ein Vorraum mit Garderobe, Technik- und Heizraum, zusätzliche Lager- und Nutzflächen sowie die integrierte Garage.

Über eine Treppe gelangt man in das Wohngeschoss, das den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses bildet. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich überzeugt durch großzügige Fensterflächen sowie den direkten Zugang zur großen Terrasse und weiter in den Garten. Die moderne Küche integriert sich harmonisch in den Wohnraum und schafft gemeinsam mit dem Ess- und Wohnbereich ein angenehmes Wohngefühl.

Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres Zimmer, das flexibel als Homeoffice, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann, sowie ein separates WC.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC. Eine weitere kleine Terrasse ist von zwei Zimmern direkt begehbar und erweitert den Wohnbereich zusätzlich ins Freie.

Das Haus ist vollunterkellert und bietet neben den Technik- und Lagerräumen zusätzliche Nutzflächen für Hobby, Fitness oder Stauraum.

Virtueller Rundgang: https://tour.ogulo.com/p2CY

Das Wohnhaus wurde in Holzriegelbauweise mit Dichtbetonkeller errichtet. Beheizt wird mittels Luftwärmepumpe. Dreifach verglaste Kunststofffenster mit Jalousien sowie die moderne Energietechnik sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Besonders hervorzuheben ist die große Photovoltaikanlage mit ca. 22 kWp sowie ein Stromspeicher mit ca. 32 kWh Kapazität. Die Kombination aus moderner Energietechnik und effizienter Bauweise unterstützt einen wirtschaftlichen laufenden Betrieb.

Die Lage verbindet angenehmes Wohnen mit hervorragender Erreichbarkeit. Die A1 Westautobahn, die B1 sowie der Attersee sind in wenigen Minuten erreichbar. Dadurch profitieren Sie von kurzen Wegen in Richtung Vöcklabruck, Linz und Salzburg sowie von zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten rund um den Attersee.

Hinweis: In Seewalchen am Attersee besteht die Verpflichtung zur Begründung eines Hauptwohnsitzes.

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

AUSSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	2010/2011
Heizung	Zentralheizung: Luft-Wärmepumpenheizung
Stellplätze	Carport, Garage

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 130 m²
Nutzfläche	ca. 68 m²
Grundfläche	737,00 m²

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	28.04.2026
Gültig bis	27.04.2036
HWB-Wert	103,00
HWB Klasse	D
fGEE Wert	1,16
fGEE Klasse	C

AUFTEILUNG

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

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	693.000,00 €	inkl. USt.

GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	693.000,00 €	inkl. USt.
Kaufprovision	3%	zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

LAGE UND UMGEBUNG

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer familienfreundlichen Lage in Seewalchen am Attersee. Der Attersee ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet ganzjährig vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut: Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, der Bahnhof Kammer-Schörfling ist in ca. 5 Fahrminuten erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Vöcklabruck und Attnang-Puchheim.

Die Auffahrt zur A1 Westautobahn (Seewalchen) liegt nur rund 3–4 Autominuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Linz (ca. 45 Minuten) und Salzburg (ca. 40 Minuten).

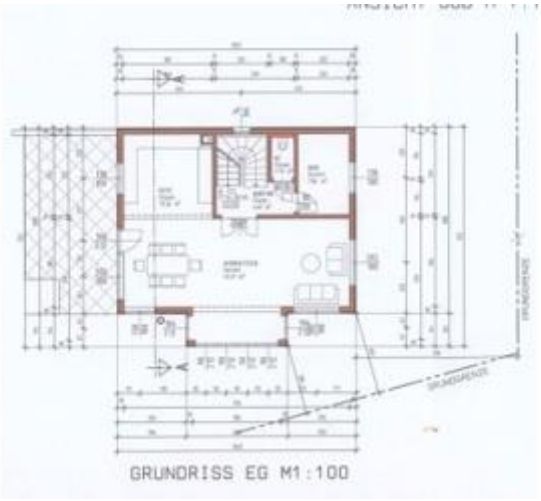
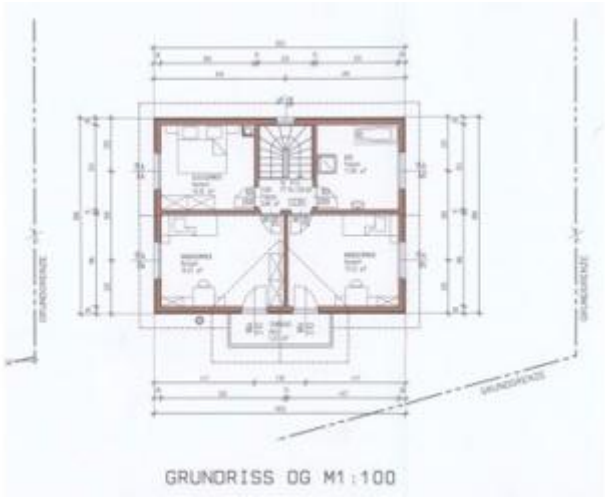
In Seewalchen selbst befinden sich Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Supermärkte, Apotheke, Ärzte u. v. m. – alles bequem in wenigen Minuten erreichbar.

Raiffeisen Immobilien
Maklerservice & Bewertung

GALERIE

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung

Raiffeisen Immobilien

Maklerservice & Bewertung