

# CHARMANTES HAUS AM SONNIGEN OSTUFER DES ATTERSEES



**Objektnummer: 29223**

**Eine Immobilie von Dr. Alexandra Gabriel  
Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4852 Weyregg am Attersee
<b>Baujahr:</b>	1950
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	153,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	219,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 178,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,20
<b>Kaufpreis:</b>	845.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	124,10 €
<b>USt.:</b>	12,41 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

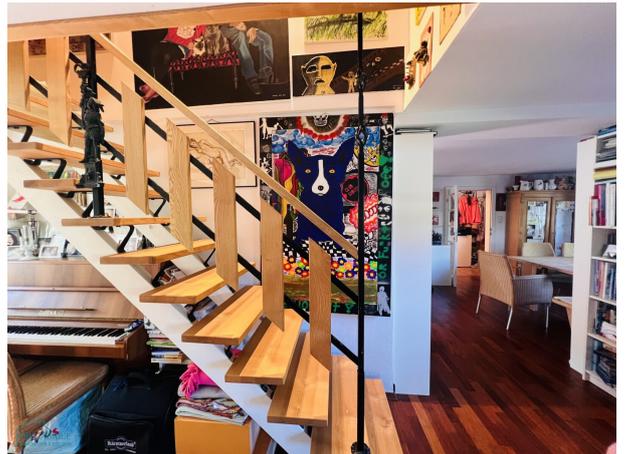


**Dr. Marie-Therese Gabriel**

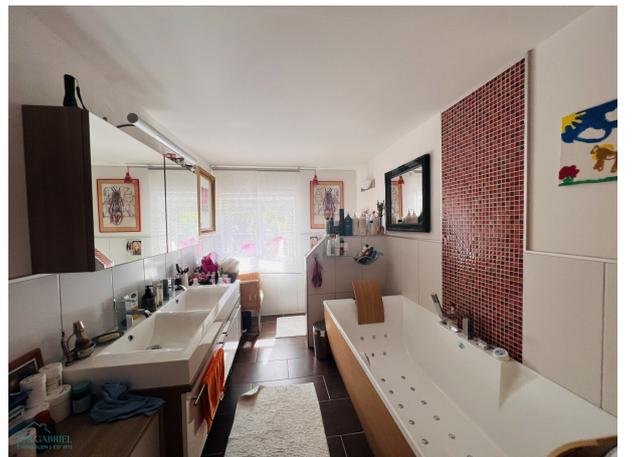
Dr. Alexandra Gabriel Realitätenvermittlungsgesellschaft m.b.H.  
Graben 29 A/Eingang Trattnerhof 2







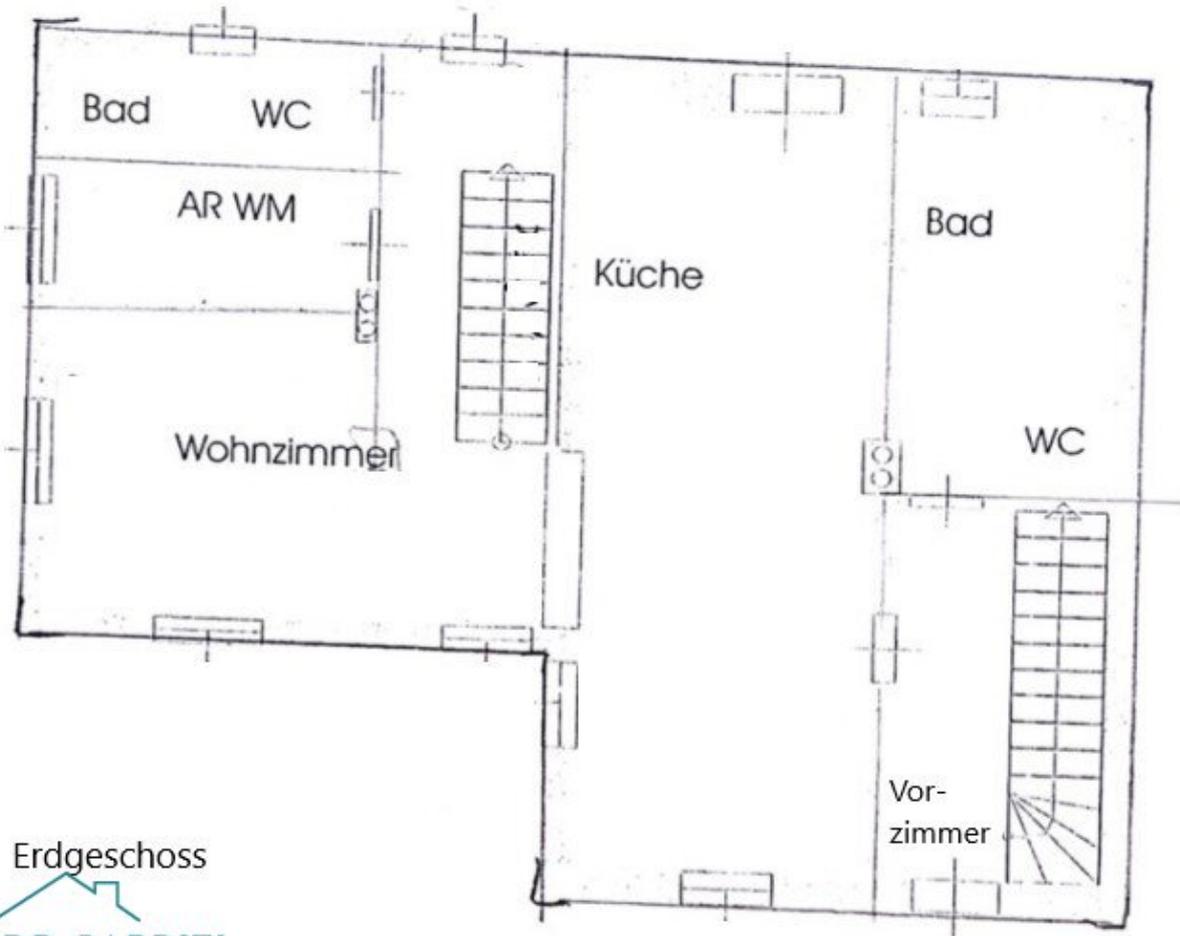






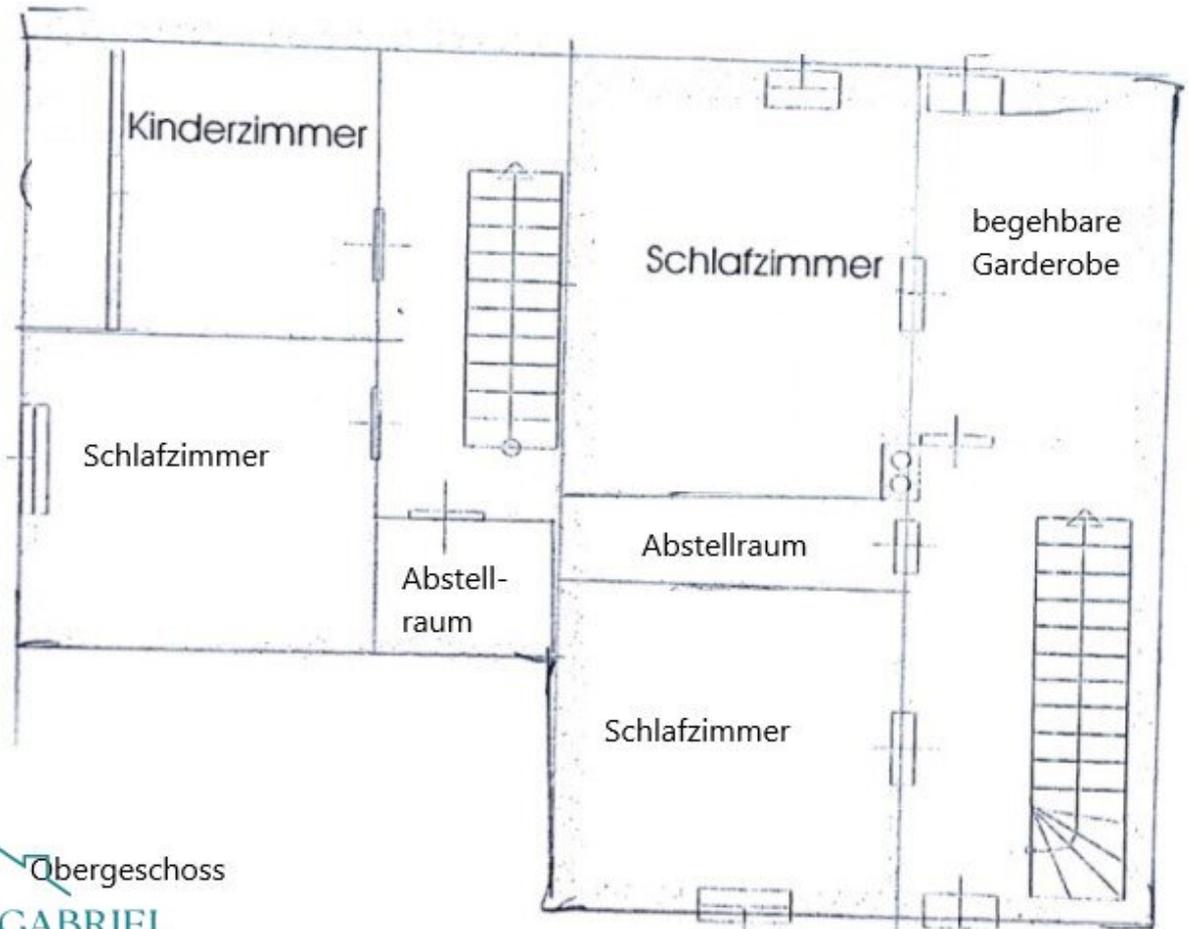






Erdgeschoss

**DR. GABRIEL**  
IMMOBILIEN | EST 1973



Obergeschoss  
**DR. GABRIEL**  
IMMOBILIEN | EST 1973

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein entzückendes Einfamilienhaus mit wunderschönem Garten in der Ortschaft Weyregg am Attersee. Der Attersee als größter Binnensee Österreichs beeindruckt durch glasklares Wasser, die umliegende Bergwelt lädt zu Wanderungen ein. In nur wenigen Minuten zu Fuß gelangt man zum öffentlich zugänglichen Seeufer mit schönen Liegewiesen, Strandcafes, Duschköglichkeiten sowie einem Tauchverleih. Mit dem Fahrrad erreicht man bequem Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Apotheke, Bäcker etc.) und Schulen. Ein Golfplatz ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

Das Haus hat Hauptwohnsitzwidmung.

### RAUMAUFTEILUNG:

EG: Vorraum, große Wohnküche mit Ausgang in den Garten, Wohnzimmer mit offenem Kamin, Wannenbad mit WC, Duschbad mit WC

OG: Vorraum, 4 Schlafzimmer (tlw. mit Ausgang auf einen Balkon), 1 Schrankraum

Garage mit viel Stauraum, trockener Keller, Einfahrt mit Parkmöglichkeit für 2-3 Autos

### AUSSTATTUNG:

- komplett ausgestattete moderne Küche
- Kachelofen in der Wohnküche, offener Kamin im Wohnzimmer
- Elektroheizung
- Einbauschränke
- Dach und Fenster wurden 2005/2006 erneuert

Der Jahresverbrauch Strom lag in 2023 bei rund 22.000 kWh.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <5.500m

Klinik <9.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <5.000m

Post <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap