

**Wohnen. Arbeiten. Leben am See. Seltene Gelegenheit in  
Seeham – Liegenschaft mit Gewerbe - und Wohneinheit  
nur 1 Minute vom See entfernt**

**KONEX**  
IMMOBILIEN

**KONEX**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 7678/299**

**Eine Immobilie von KONEX Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5164 Seeham
<b>Nutzfläche:</b>	300,00 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 73,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,14
<b>Kaufpreis:</b>	850.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Dipl.-Ing.(FH) Felix Koneczny**

KONEX Immobilien GmbH  
Alpenstraße 26  
5020 Salzburg

T +43 660 223 34 05

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

**KONEX**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

### Seltene Gelegenheit in Seeham – Wohn- und Geschäftshaus nur eine Gehminute vom Ufer entfernt

In einer der begehrtesten Lagen am Obertrummersee präsentiert sich diese vielseitige Liegenschaft als perfekte Symbiose aus Wohnen und Arbeiten. Die Immobilie bietet auf ca. 300 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche großzügige Gestaltungsmöglichkeiten über drei Etagen – mit gepflegter Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, hochwertigem Wohnbereich im Ober- und Dachgeschoss sowie funktionalen Nebenflächen im Keller. Nur eine Gehminute vom Seeufer entfernt, spricht dieses Objekt gleichermaßen Selbstnutzer, Unternehmer und Investoren an.

#### Objektdaten im Überblick

**Objektart:** Wohn- und Geschäftshaus

**Gesamtnutzfläche:** ca. 300 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** ca. 95,36 m<sup>2</sup> (Ober- & Dachgeschoss)

**Gewerbefläche:** ca. 100 m<sup>2</sup> (Erdgeschoss)

**Kellerfläche:** ca. 45 m<sup>2</sup>

**Zustand:** sehr gepflegt, laufend modernisiert

**Heizung:** Fernwärme

**Widmung:** gemischte Nutzung (Wohnen & Gewerbe)

#### Raumaufteilung & Nutzungsmöglichkeiten

**Gewerbefläche im Erdgeschoss – ca. 100 m<sup>2</sup>**

Der straßenseitige Geschäftsbereich wurde im Jahr 2020 vollständig modernisiert und ist derzeit als Ordination bzw. Praxis nutzbar. Auch ein Umbau zu Wohnzwecken wäre

realisierbar.

Ob **Praxis, Büro, Studio, Dienstleistungsbetrieb** oder auch ein **Gassenverkauf** (z. B. für Eis, Snacks oder saisonale Produkte) – dank der **sichtbaren Lage** lässt sich hier eine vielseitige Nutzung verwirklichen.

### **Aufteilung:**

- Großzügiger Verkaufs- oder Arbeitsraum
- Zwei zusätzliche Räume, einer davon mit Wasseranschluss
- Überdachte Terrasse mit Glasdach

### **Wohnen im Ober- und Dachgeschoss – ca. 95,36 m<sup>2</sup>**

Der Wohnbereich erstreckt sich offen über zwei Etagen. Bei Bedarf lässt sich die Einheit mit geringem Aufwand wieder in zwei getrennte Wohnungen aufteilen.

### **Obergeschoss (ca. 57,15 m<sup>2</sup>):**

- Wohn-/Essbereich mit moderner Küche und Terrassenzugang
- Eingangsbereich mit Garderobe
- Tageslichtbad mit Eckdusche
- Separates WC
- Ankleide- bzw. Schrankraum

### **Dachgeschoss (ca. 38,21 m<sup>2</sup>):**

- Großes Schlafzimmer mit Balkonzugang

- Zwei weitere Zimmer (z. B. Büro, Gästezimmer, Atelier)
- Badezimmer mit Dusche, Fenster und WC

### **Keller – ca. 45 m<sup>2</sup>**

Der Kellerbereich ist technisch und funktional bestens ausgestattet. Aufgrund der Nähe zum See wurde der gesamte Kellerbereich fachgerecht mit einer Dichtwanne versehen und gegen Feuchtigkeit geschützt.

### **Räume:**

- Sauna-/Ruheraum
- Werkstatt
- Waschküche
- Gäste WC mit Waschbecken
- Fahrradraum & Abstellfläche

## **Technischer Zustand & Modernisierungen**

Die Immobilie wurde in den letzten 15 Jahren laufend und umfassend modernisiert. Bereits 2008 erfolgten der Anschluss an das Fernwärmenetz sowie der Austausch der Fenster im Obergeschoss und die Sanierung der Sanitäreanlagen. 2017 wurde das Dach neu eingedeckt, 2018 die gesamte Elektroinstallation erneuert. Im Jahr 2020 wurden die Geschäftsfläche im Erdgeschoss und die Terrasse im Obergeschoss vollständig saniert – die Liegenschaft befindet sich seither in sehr gepflegtem Zustand.

## **Lage & Infrastruktur**

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler und zugleich naturnaher Lage im beliebten Ort Seeham am Mattsee.

- Nur 1 Gehminute zum öffentlichen Seezugang
- Nahversorger, Bank, Schule, Kindergarten, Gastronomie und Postpartner fußläufig erreichbar
- Ortszentrum Seeham: ca. 5 Min. mit dem Auto oder Fahrrad
- Salzburg Stadt bzw. Hauptbahnhof: ca. 25 Autominuten

## **Parkmöglichkeiten**

Stellplätze befinden sich direkt vor dem Haus sowie auf öffentlichem Grund gegenüber – die Nutzung erfolgt bequem über Anwohnerparkkarten.

## **Provision**

3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt

## **Ihr Ansprechpartner**

**Dipl.-Ing. (FH) Felix Koneczny**

KONEX Immobilien GmbH

Alpenstraße 26, 5020 Salzburg

T: +43 660 2233405

E: immobilien@konex.at

W: [www.konex.at](http://www.konex.at)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <2.000m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Universität <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <2.000m

Post <3.500m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <8.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap