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



Objektnummer: 7678/299

Eine Immobilie von KONEX Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5164 Seeham
Nutzfläche:	300,00 m²
Verkaufsfläche:	100,00 m²
Keller:	45,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 73,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,14
Kaufpreis:	850.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing.(FH) Felix Koneczny

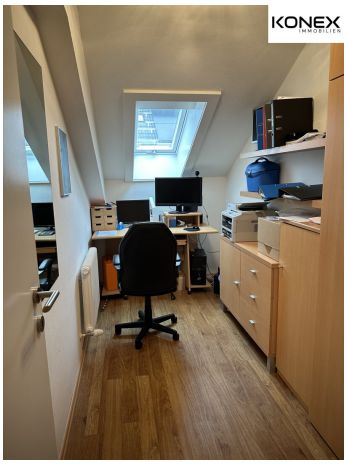
KONEX Immobilien GmbH
Alpenstraße 26
5020 Salzburg

T +43 660 223 34 05

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



























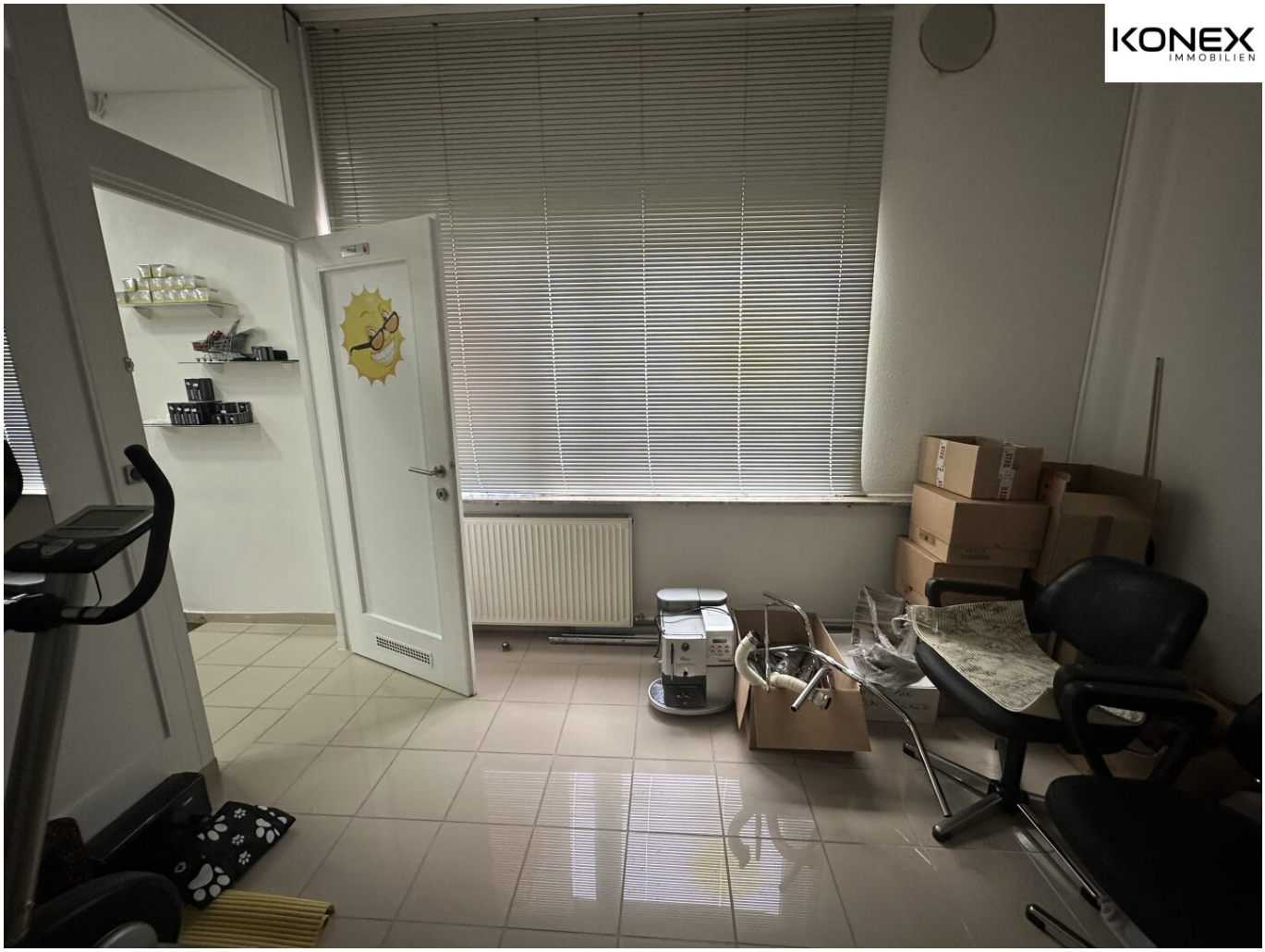








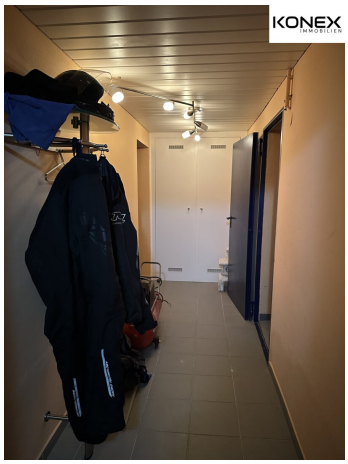






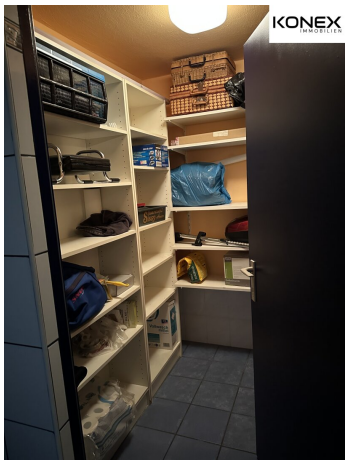















KONEX
IMMOBILIEN

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 m² 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 m²

Wohnfläche: ca. 95,36 m² (Ober- & Dachgeschoss)

Gewerbefläche: ca. 100 m² (Erdgeschoss)

Kellerfläche: ca. 45 m²

Zustand: sehr gepflegt, laufend modernisiert

Heizung: Fernwärme

Widmung: gemischte Nutzung (Wohnen & Gewerbe)

Raumaufteilung & Nutzungsmöglichkeiten

Gewerbefläche im Erdgeschoss – ca. 100 m²

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 m²

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 m²):

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

Dachgeschoss (ca. 38,21 m²):

- Großes Schlafzimmer mit Balkonzugang

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

Keller – ca. 45 m²

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 Sanitäranlagen. 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

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