

# LEBEN, WO ANDERE URLAUB MACHEN – WOHNEN IN MAURACH AM ACHENSEE



**Objektnummer: 1585/239**

**Eine Immobilie von Leutgeb Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6212 Eben am Achensee
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	169,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 187,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,82
<b>Kaufpreis:</b>	790.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	400,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Reinhard Leutgeb**

Leutgeb Immobilien  
Dr. Glatz-Straße 1











## Objektbeschreibung

### MAURAUCH AM ACHENSEE | EINFAMILIENHAUS | WOHNFLÄCHE CA. 169 m<sup>2</sup> | SEEBLICK

**Dieses gepflegte Einfamilienhaus** aus dem Jahr 1978 befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen am Achensee – umgeben von Ruhe, Natur und einem einzigartigen Panorama. Genießen Sie atemberaubende Ausblicke auf den türkisblauen Achensee und die majestätische Bergwelt Tirols.

Mit einer großzügigen **Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup>** und einem **Grundstück von ca. 653 m<sup>2</sup>** bietet diese Immobilie viel Raum für Ihre Familie sowie ausreichend Rückzugsmöglichkeiten. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ein harmonisches Wohngefühl inmitten der idyllischen Umgebung.

Ein besonderes Highlight: **Es besteht die Möglichkeit, das Haus selbst zu bewohnen und einen Teil davon zu vermieten** – ideal zur teilweisen Refinanzierung oder als Ferienvermietung.

#### Details zum Objekt:

- **Wohnfläche:** ca. 169 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 1978
- **Grundstücksfläche:** ca. 653 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 6 (4 Schlafzimmer, 2 Wohnzimmer)
- **Bäder:** 4 (4 Bäder, 4 WC, 1 Gäste-WC)
- **Sauna:** vorhanden
- **Keller:** nicht unterkellert (Tankraum, Heizraum)
- **Balkon:** 2

- **Garten:** vorhanden
- **Parkplätze:** 4 Einzelgaragen mit Hauszugang
- **Heizung:** Öl / Zentralheizung
- **Energieausweis:** gültig bis 30.08.2033
- **Freizeitwohnsitzwidmung:** Nein

### **Freizeitmöglichkeiten und Kultur:**

Maurach ist ein beliebtes Ziel für Naturfreunde und Sportbegeisterte. Besonders im Sommer lockt der Achensee mit seinen Freizeitmöglichkeiten, und auch im Winter zieht der nahegelegene Ski- und Wanderbereich viele Besucher an. Die Region bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, von Bootsfahrten auf dem See bis hin zu geführten Wanderungen in den umliegenden Bergen.

Neben der Natur hat Maurach auch kulturelle Sehenswürdigkeiten zu bieten. Die Pfarrkirche St. Leonhard ist ein bedeutendes historisches Gebäude und einen Besuch wert. Auch traditionelle Veranstaltungen wie der „Achensee-Lauf“ oder der „Achensee Wintermarkt“ bieten interessante Einblicke in die Kultur der Region.

### **Besondere Merkmale:**

- Ruhige und sonnige Lage mit traumhaftem Seeblick
- Ideal für Naturliebhaber und Sportbegeisterte
- Exklusive Wohngegend mit hoher Lebensqualität
- Hoher Freizeitwert das ganze Jahr über

- Unverbaubare Aussicht: Genießen Sie den atemberaubenden Blick auf den Achensee und die umliegenden Berge.

**Kontaktieren Sie uns um weitere Informationen zu erhalten und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reinhard-leutgeb.service.immo/registrieren/de) - <https://reinhard-leutgeb.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <4.500m  
Klinik <10.000m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap