

## **Leben, wo andere Urlaub machen – 6-Zimmer-Maisonette mit Seeblickidylle am Irrsee**



**Objektnummer: 513/2956**

**Eine Immobilie von Stiller & Hohla Immobilienreuhänder GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4893 Zell am Moos
Baujahr:	1995
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	136,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 109,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,48
Kaufpreis:	899.000,00 €
Betriebskosten:	136,48 €
Heizkosten:	91,95 €
USt.:	32,04 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Günther RADWANOVSKY



Mitglied des  
immobilienring.at









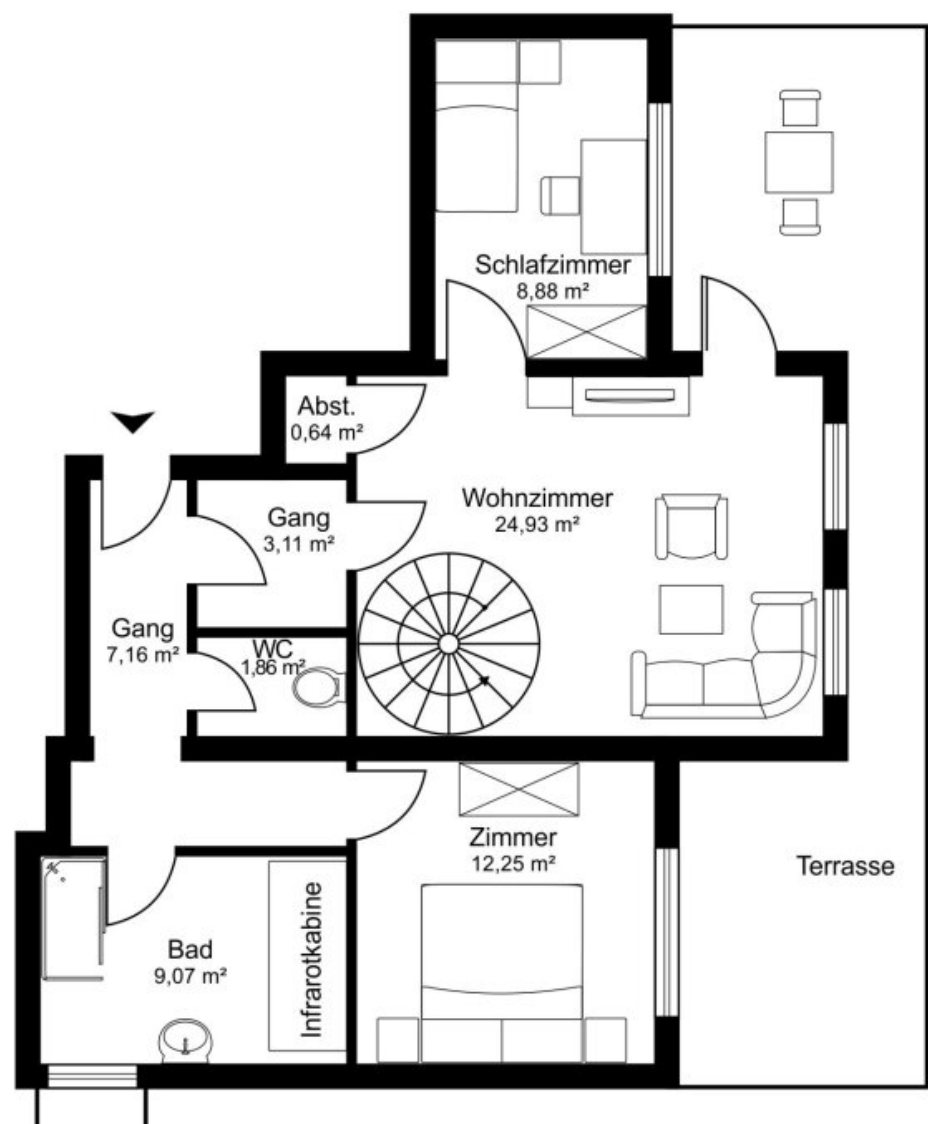




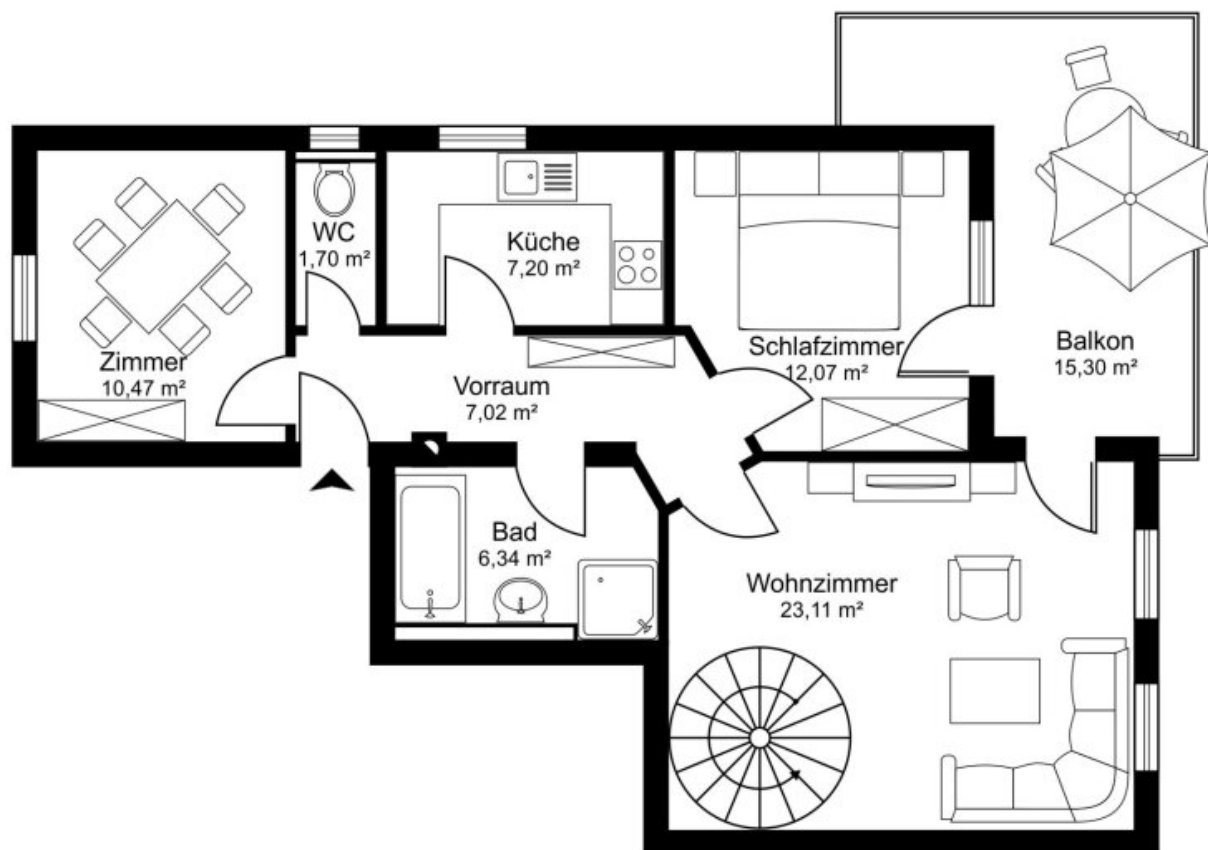












## Objektbeschreibung

Willkommen in Zell am Moos, an einem Ort, wo Ruhe, Natur und Lebensqualität in vollkommener Harmonie verschmelzen. Diese außergewöhnliche 6-Zimmer-Maisonettenwohnung mit rund 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche begeistert durch ihren unverbaubaren Blick auf den glitzernden Irrsee und ihre Lage in erster Reihe – ein Ort, an dem jeder Tag wie ein Kurzurlaub wirkt.

Bereits beim Betreten spürt man das besondere Wohngefühl: Licht, Raum und Natur stehen im Einklang. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großzügigen Wohnzimmer und Zugang auf den sonnigen Balkon mit rund 15 m<sup>2</sup> – ein idealer Platz für entspannte Stunden mit Seeblick. Zwei behagliche Schlafzimmer, eine voll ausgestattete Küche, ein stilvolles Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie eine separate Gästetoilette runden das Raumangebot dieser Ebene ab.

Eine elegante Wendeltreppe führt hinunter ins Untergeschoss, das durch seine Vielseitigkeit besticht. Hier erwartet Sie ein zweiter Wohnbereich mit Kamin und direktem Ausgang auf die rund 40 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Gartenanteil – perfekt für Sommerabende mit Familie und Freunden. Ein weiteres Schlafzimmer, eine gemütliche Stube mit rustikalem Charme, ein Badezimmer mit Dusche und Infrarotkabine, eine separate Toilette sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen diese Etage. Beide Ebenen sind zudem über das Treppenhaus separat begehbar – ideal für Gäste oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Zur Ausstattung gehören unter anderem ein Carport für zwei Fahrzeuge, elektrische Sonnenschutzelemente, eine Markise sowie eine zuverlässige Ölheizung mit Heizkörpern. Das Baujahr 1995 steht für solide Qualität und zeitlose Bauweise.

Diese Maisonette ist ein Ort für Menschen, die das Besondere suchen: Raum, Ruhe, Natur und Lebensqualität in perfekter Balance. Ein Zuhause mit Seltenheitswert – am schönsten Platz am Irrsee.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <6.000m

Apotheke <5.000m

Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <6.000m

Universität <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.