

EINFAMILIENHAUS MIT ZWEITWOHNSITZWIDMUNG



Vier Minuten zum See

Objektnummer: 1609/46463

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler Gmbh
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5700 Zell am See
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	206,38 m²
Nutzfläche:	275,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Keller:	120,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 233,03 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,21
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

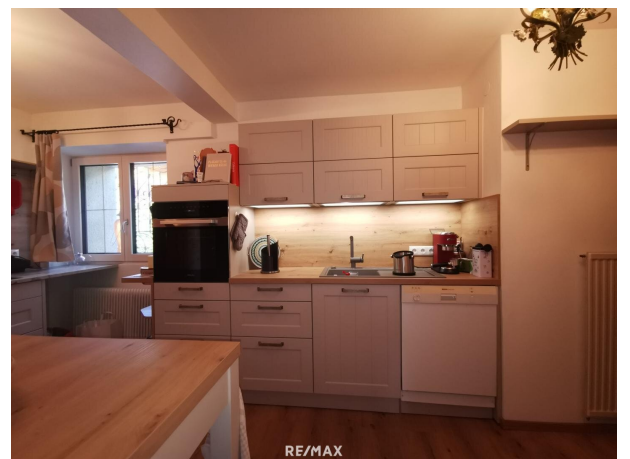
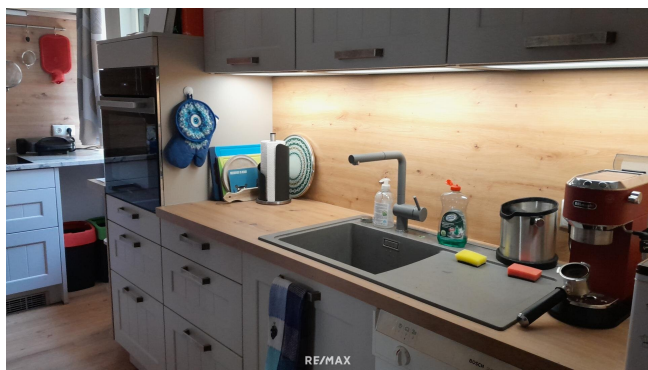
Ihr Ansprechpartner

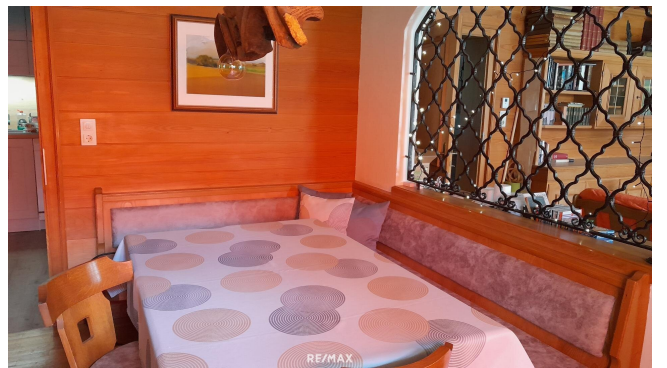


Karin Prosenik-Resch

Prosenik-Resch Immobilien OG
Hietzinger Hauptstraße 22 / D / 9















RE/MAX Real Estate Services





Objektbeschreibung

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Einfamilienhaus mit Zweitwohnsitzwidmung, in hochwertiger massiver Bauweise
- großes Grundstück: 1319 m² Eigengrund mit Altbaumbestand
- 350m (4 Geh-Minuten) zum See, Strandband und Bootsanlegestelle
- Nutzflächen im Erdgeschoß und Obergeschoß insgesamt 206,38 m²
- Nutzflächen im Kellergeschoß ca. 120 m²
- Pelletsheizung (Einbau 2015)
- Garage und 3 PKW-Stellplätze

Beschreibung:

In Thumersbach, einem bezaubernden Ortsteil von Zell am See, befindet sich dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Zweitwohnsitzwidmung. Das Einfamilienhaus wurde 1975 erbaut und in den Jahren 1979 und 1983 erweitert. 1991 wurde der 1. Stock komplett saniert und umgebaut und das Haus auch in Folge regelmäßig instandgehalten und modernisiert – zuletzt wurde die Küche 2023 komplett erneuert und mit hochwertigen Geräten ausgestattet. Die Liegenschaft erstreckt sich über eine großzügige Grundstücksfläche von 1.319 Quadratmetern, ideal für all jene, die Privatsphäre, viel Raum und Gestaltungsfreiheit schätzen.

Erdgeschoß/Gartenebene: (ca. 134, 18 m²)

- Großzügiges Wohnzimmer mit offenem Marmor-Kamin, Wohnsalon mit Kamin und angrenzender Bauernstube, durchgehend Echtholz-Parkettboden
- direkter Ausgang auf die große Terrasse in den schönen Garten mit Altbaumbestand und großflächiger Liegewiese
- vorderseitig gibt es eine 2. überdachte Terrasse mit großzügigem Vorgarten
- Vollausgestattete neuwertige Küche (2023) und Speis

- Einladende Diele mit Garderobenbereich und extra Gästetoilette

Obergeschoß/Schlafgeschoß: (ca. 72,20 m²)

- 1 Arbeitszimmer
- 1 Gästezimmer
- 2 Schlafzimmer mit direktem Zugang zum ca. 15,60 m² großen Balkon, der einen herrlichen Blick ins Grüne und auf die Alpen bietet
- 2 Badezimmer inklusive 2 WCs

Kellergeschoß: (ca. 120 m²)

- Großer Keller mit vorgelagertem Lagerraum
- Heizraum, Pelletsheizung (mit 6t Speicher)
- Weinkeller (nicht beheizt)
- Waschküche mit Sauna und extra Dusche
- Ski- bzw. Werkzeugkeller
- alle Kellerräume betonierte und beheizt! Ausser Weinkeller.

Loggia:

- romantische Loggia mit Fußbodenheizung, offenem Kamin, Holzverkleidung mit Holzschnitzarbeiten, die offen zum Garten hin gestaltet ist

Garage:

- mit Direktzugang ins Haus und direktem Zugang zum Garten

- davor können zwei weitere Autos Platz finden

Lagebeschreibung

Die Liegenschaft besticht durch ihre ruhige Lage am Ostufer des Zeller Sees, mitten am Lohningfeld, eingebettet in eine kleine Siedlung aus gleichermassen hochwertigen Einfamilienhäusern in privatem Besitz – ideal als Familienresidenz oder Feriendomizil.

Fußläufig erreicht man den See in 4 Minuten, mit Strandbad, Anlegestelle der örtlichen Fähre, öffentlichem Seezugang, Kurpark und Tennisplatz. Auch Nahversorger, Hausarzt, öffentliche Verkehrsanbindung (Bus), Kindergarten und Volksschule sind in rund 5 Minuten zu Fuß erreichbar.

In unmittelbarer Umgebung, der Europasportregion Zell am See/Kaprun, eröffnet sich ein Paradies an Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Der Golfplatz – einer der “Leading Golf Courses” in Österreich – das weitläufige Skigebiet der Schmittenhöhe, sowie das Gletscherskigebiet am Kitzsteinhorn in Kaprun, Segelclubs, Reitställe, sowie die zahlreichen Möglichkeiten für Wanderungen und Bergtouren bilden nur einen Ausschnitt aus den vielen Aktivitäten, die die Region zu bieten hat. Auch gastronomisch findet man Vielfalt und Regionalität die allen Ansprüchen genügt.

In Punkto Verkehrsanbindung stehen ein kleiner Flugplatz, der Bahnhof Zell am See und natürlich die hervorragende Erreichbarkeit mittels eigenem PKW zur Verfügung. Auch größere Städte wie Salzburg (ca. 100 km), Innsbruck (ca. 153 km) und München (ca. 168 km) sind von Thumersbach aus mit dem Auto gut erreichbar – der nächstgelegene internationale Flughafen befindet sich in Salzburg – von dort fliegt man zu vielen Zielen Europas und darüber hinaus, viele Destinationen mittels Direktflugverbindungen – sowohl regelmäßig als auch saisonal.

Auch klimatisch bietet die Region viele Vorteile. Die Temperaturen im Sommer können durchaus auf und über 30°C steigen, jedoch sorgt die alpine Lage stets für kühle Nächte und somit ruhigen Schlaf. Regen- und Schneesicherheit garantieren darüber hinaus die

Wasserversorgung der Region genauso wie das winterliche Skivergnügen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.500m

Post <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap