

## Wohnen mit Charme in Seekirchen



Einfamilienhaus in Seekirchen

**Objektnummer: 513/2977**

**Eine Immobilie von Stiller & Hohla Immobilien treuhänder GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5201 Seekirchen am Wallersee
Baujahr:	1971
Wohnfläche:	205,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	D 145,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,40
Kaufpreis:	1.200.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Berndt KRETSCHMER**

Stiller & Hohla Immobilienreuhänder GmbH  
Joseph-Messner-Straße 8-14  
5020 Salzburg

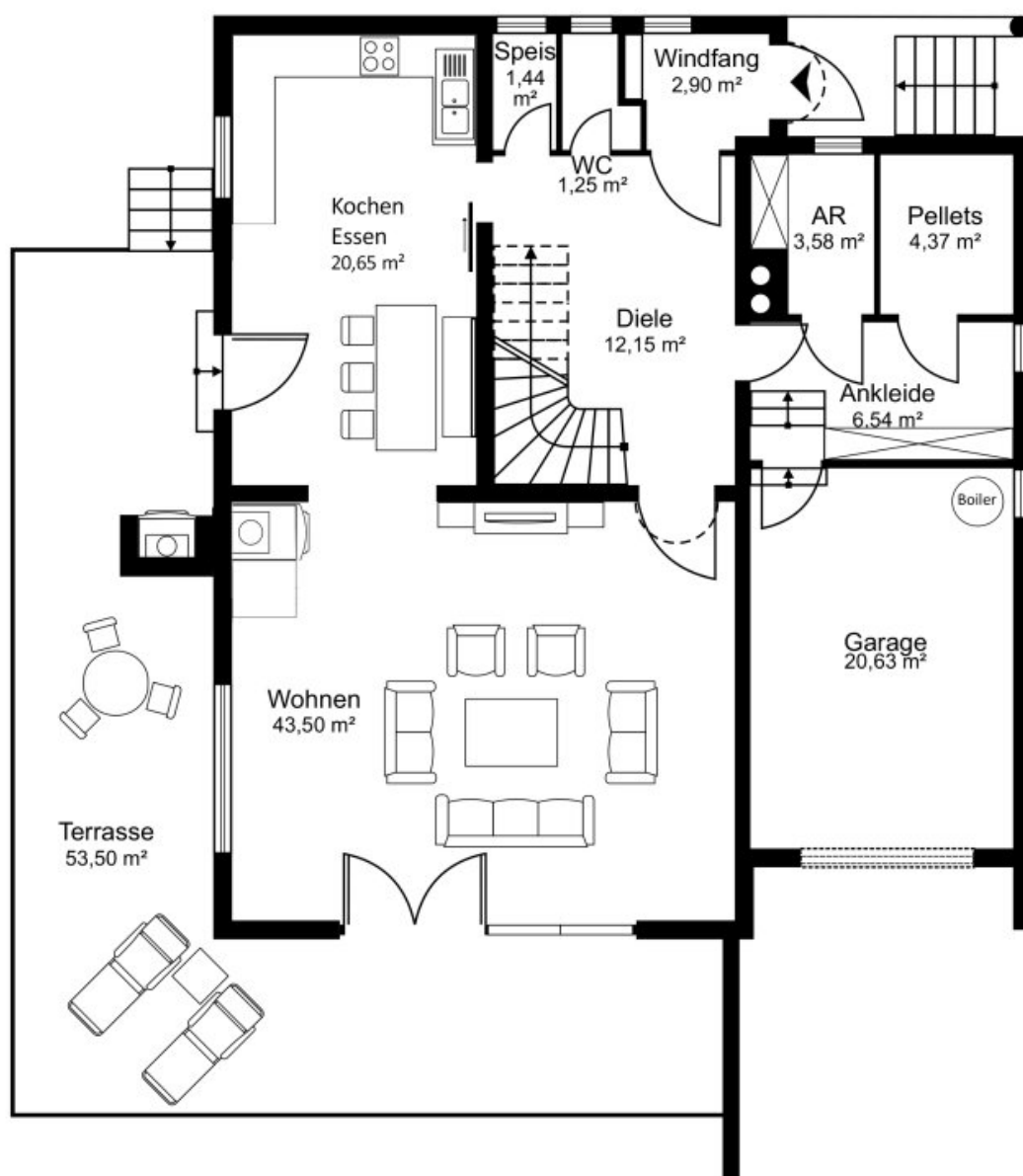
T +43 662 65 85-110

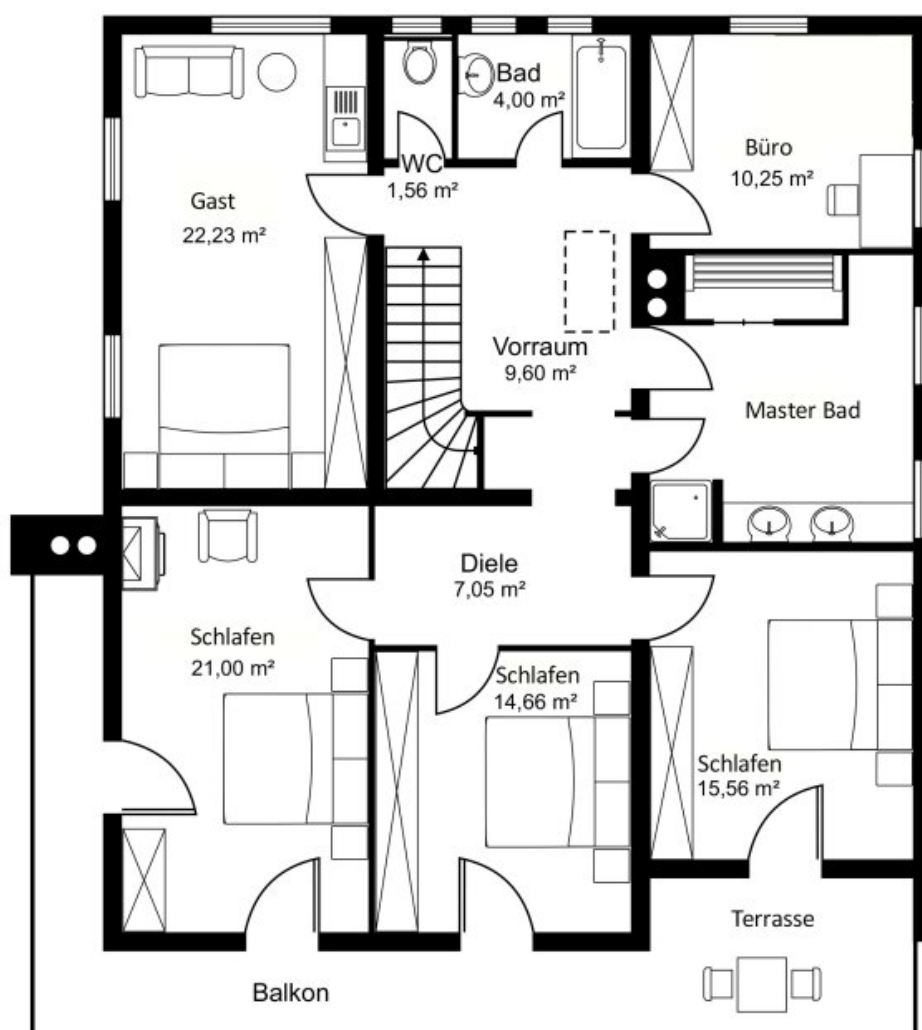












## Objektbeschreibung

Dieses großzügig angelegte Einfamilienhaus befindet sich in bevorzugter Wohnlage zwischen dem Ortskern von Seekirchen und dem idyllischen Strandbad am Wallersee. Alle Einrichtungen des Ortes, wie insbesondere der Bahnhof mit S-Bahn-Anbindung nach Salzburg, sind auf kurzem Wege fußläufig sowie mit dem Fahrrad erreichbar.

Die besondere Lage des Hauses auf einem über 1.300 m<sup>2</sup> großen ebenen Grundstück mit privater Zufahrt (Sackgasse) bietet Ruhe, ganzjährige Besorgung sowie ein Höchstmaß an Privatsphäre.

Das Haus wurde in den letzten 20 Jahren umfassend renoviert, teils neu strukturiert und mit allen Einrichtungen modernen Wohnkomforts ausgestattet. Dabei wurde insbesondere 2011 auf moderne Heiztechnik (Pellets mit Solar) umgestellt, Fenster mit Mehrschichtverglasung, elektrische Rollläden im Erdgeschoss, eine neue Küche sowie Bäder eingebaut bzw. neugestaltet. Erst vor kurzem wurden die Miele-Geräte erneuert.

Beim Umbau wurde das Wohnzimmer großzügig mit dem Essbereich und dieser mit der Küche verbunden, und das Erdgeschoss damit hell und durchgängig gestaltet - ebenso der Treppenaufgang ins Obergeschoss in Form einer transparenten Innengalerie.

Mit einem über 30 m<sup>2</sup> großen uneinsehbaren Salzwasser-Pool mit mobiler Überdachung, einer großen Veranda mit Pergola und offenem Kamin lassen sich hier auch die Übergangszeiten genießen.

Die Wohnfläche von über 200 m<sup>2</sup> verteilt sich großzügig auf nur zwei Ebenen. Aufgrund des Verzichtes auf eine Unterkellerung wurden auch die Nebenräume (Gartenhaus, Gewächshaus) ebenerdig untergebracht und sind somit bequem und altersgerecht erreichbar. Bei Bedarf könnte der Dachboden ausgebaut werden.

Mit 5 Räumen (Schlafzimmern) im Obergeschoss samt umlaufenden Balkon/Terrasse kann das Haus vielfältig genutzt werden. Es bietet Platz für eine größere Familie, erweitertes Home-Office, Gästebereich mit eigener Kochgelegenheit, etc.

Den schönen Blick zur Barockkirche genießt man vom Wohn- und Essbereich sowie von zwei Schlafzimmern im Obergeschoss. Die Ausstattung ist zeitlos, Parkettböden, Adneter Marmor und der Kachelofen sorgen für Gemütlichkeit.

Das Haus verfügt über zwei Bäder, das größere mit Infrarotkabine. Ebenso verfügt es über eine das Leitungssystem, die Armaturen und Bädereinbauten schonende Entkalkungsanlage.

Ein Bezug des Hauses ist im ersten Halbjahr 2026 möglich, Einbauten verbleiben und sind im Kaufpreis inkludiert.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <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.