

**LEISTBARES ATTERSEEFEELING! Passiv-Eckreihenhaus mit sonnigem Eigengarten, geringe BK, Einzelgarage und Parkplatz im Zentrum von Seewalchen am Attersee**



Essen Wohnen

**Objektnummer: 4486/1317**

**Eine Immobilie von Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4863 Seewalchen am Attersee
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A+ 13,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,40
<b>Kaufpreis:</b>	365.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Susanna Maria Domenica Schöberl

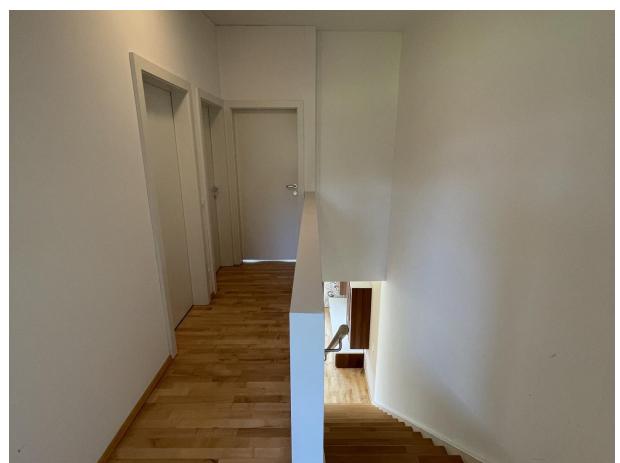
Mag. Leinweber & Partner Immobilientreuhand GmbH  
Seestraße 8  
4844 Regau



















# Objektbeschreibung

## Ihr Zuhause am Attersee

Im Herzen von Seewalchen, nur wenige Minuten vom Attersee entfernt, erwartet Sie dieses moderne und energieeffiziente Eckreihenhaus in Passivbauweise (Baujahr 2007). Die ruhige Lage in Kombination mit der zentralen Infrastruktur macht dieses Objekt zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare oder alle, die Wohnen in Seenähe mit höchster Lebensqualität verbinden möchten.

### Folgende Highlights erwarten Sie:

- helles Eckreihenhaus mit ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- durchdachte Raumaufteilung mit 3 Zimmern (4 Zimmer möglich)
- hochwertige Einbauküche mit Juno Electrolux Einbaugeräten (Dunstabzug, Ceranfeld, Backrohr, Mikrowelle, Kühlschrank und Geschirrspüler)
- traumhafte Terrasse (ca. 30 m<sup>2</sup>)
- großzügiger Eigengarten mit ca. 157 m<sup>2</sup>
- Warmwasser über Boiler
- Heizung über Pelletsofen
- Wernig Lüftungsanlage im ganzen Haus
- Sonnenschutz im Obergeschoss (Rolloläden)

- Einzelgarage mit Stromanschluss und zusätzlicher KFZ-Stellplatz inklusive
- 1A Lage und sehr gute Infrastruktur
- hochwertige Bauausführung
- niedrigster Energieverbrauch durch Passivbauweise

Diverse Einkaufsmöglichkeiten, z. B. Billa, Apotheke, Müller, Penny, etc. sowie Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Landesmusikschule und auch der Attersee sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Im Falle einer positiven Vermittlung dürfen wir 3 % Provision + 20% USt. in Rechnung stellen.

Weiters wird festgehalten, dass die Firma Mag. Leinweber & Partner als Doppelmakler tätig ist.

Die Kaufnebenkosten entnehmen Sie bitte der beiliegenden Nebenkostenübersicht.

**Ihre Ansprechpartner:**

Susanna Schöberl, BA

M: +43 664 88 18 19 99

M: [ss@immobilientreuhand.info](mailto:ss@immobilientreuhand.info)

Mag. Walter Leinweber

M: +43 664 136 81 76

M: wl@immobilientreuhand.info

Website: [www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

Zentrale: Egarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Seestraße 8, 4844 Regau

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <9.500m  
Krankenhaus <7.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Höhere Schule <7.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <8.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap