

**Wohnhaus mit Attersee-Seeblick und Sezugang in  
Litzlberg/Seewalchen, 2 Wohneinheiten.**



**Objektnummer: 7939/2300162149**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                             |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4863 Seewalchen am Attersee      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1970                             |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                             |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 220,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 7                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                |
| <b>Garten:</b>                       | 640,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 97,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,47                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.490.000,00 €                   |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



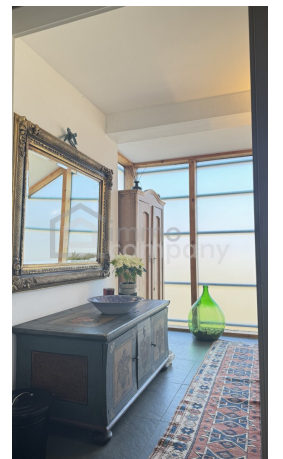
**Werner Nöhmer**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 12













*Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!*

**Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!**

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung  
im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



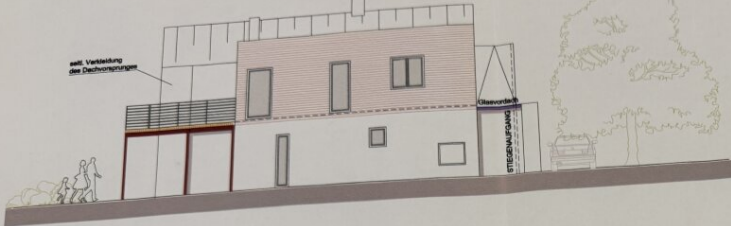
@immocompany



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



Ansicht Osten



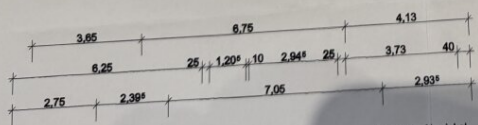
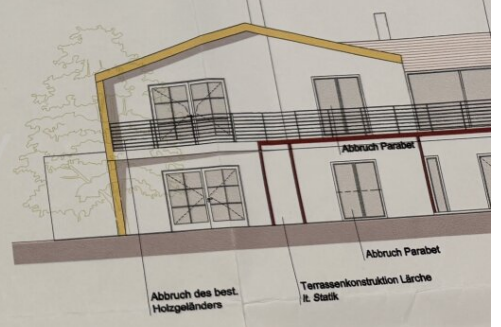
Ansicht Norden



Lageplan

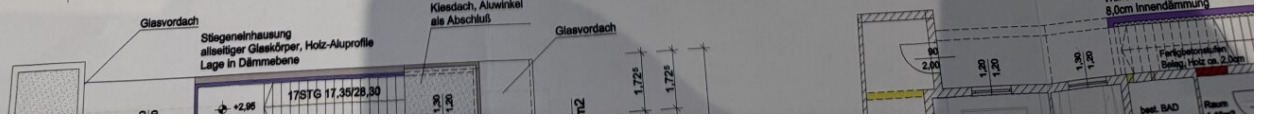


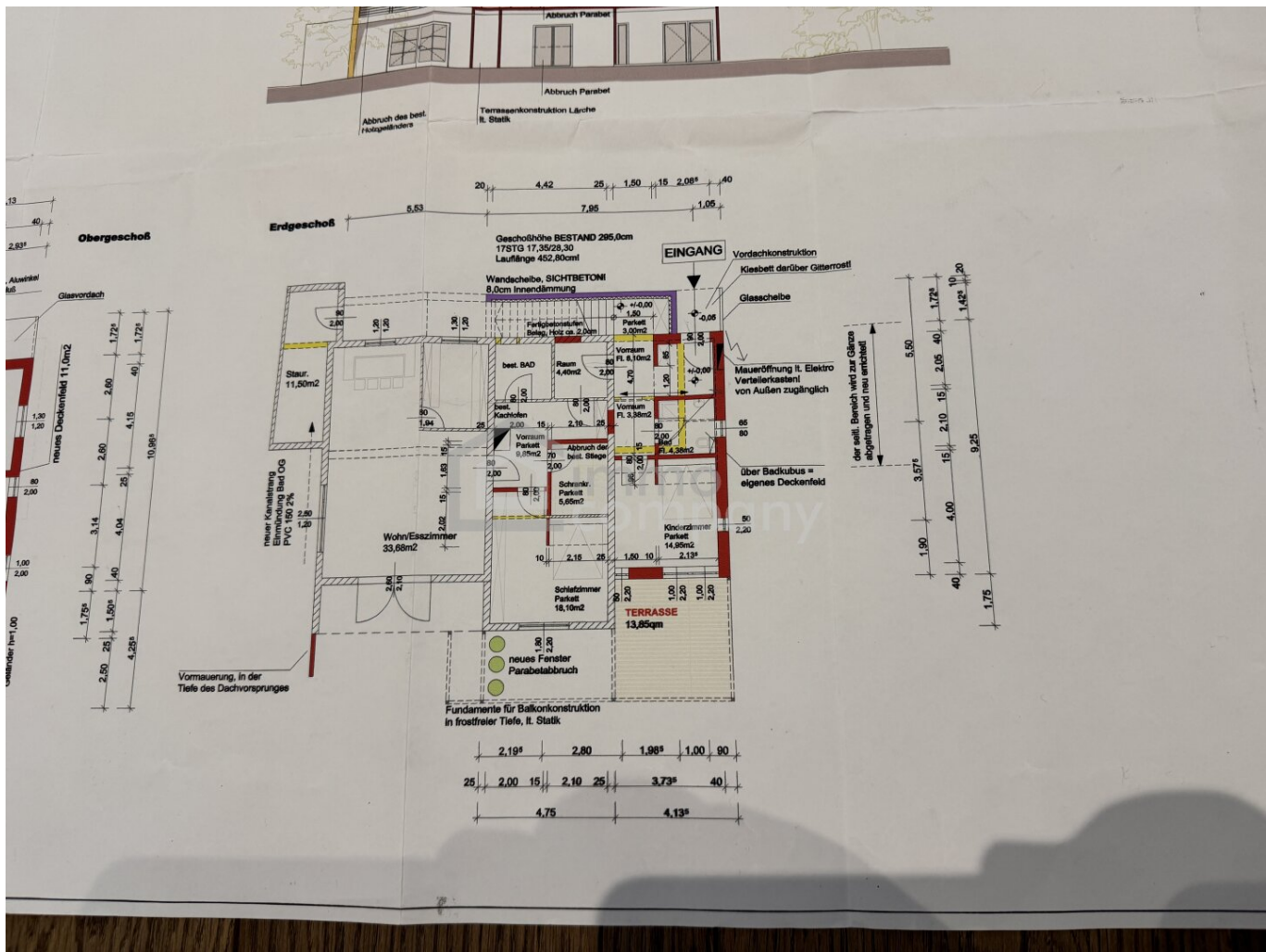
Ansicht Süden



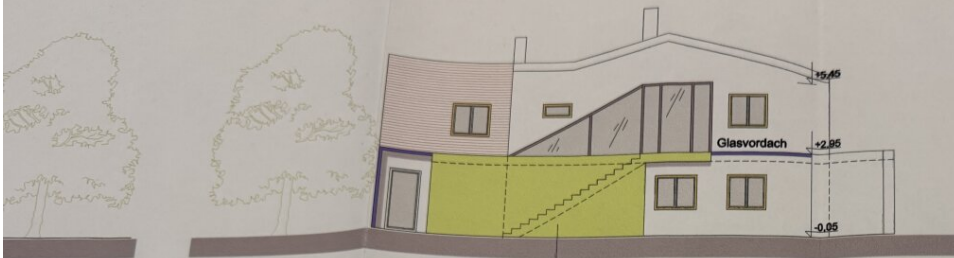
Obergeschoß

Erdgeschoß





**Ansicht Norden**



Stiegenunterseite gedämmt  
Nische offen

**Ansicht Süden**

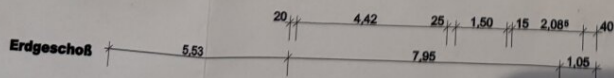
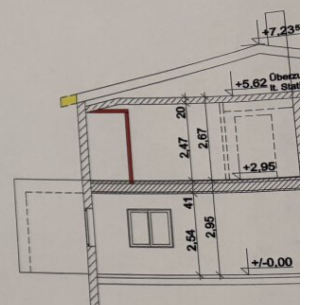


Abbruch des best.  
Holzgeländers

Terrassenkonstruktion Lärche  
lt. Statik

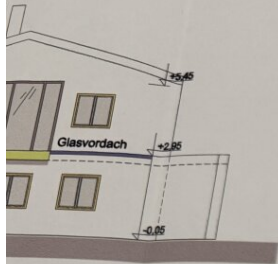
Abbruch Parabet

liegende Lärchenholzschalung  
Rhombusschalung

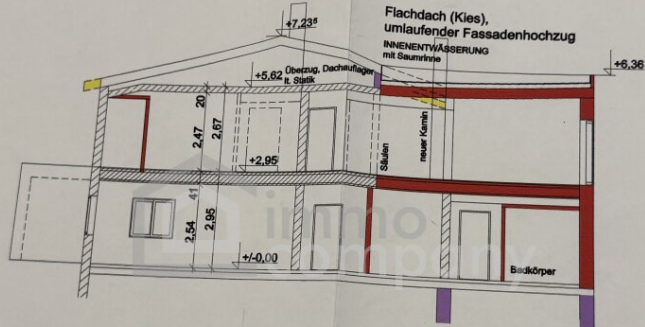


Geschoßhöhe BESTAND 295,0cm  
17STG 17,35/26,30  
Laufflänge 452,80cm

EINGANG



ende Lärchenholzschalung  
mbusschalung



**FLACHDACH NEU**

- 05,00 Kies
- 00,50 Flachdachfolie u. Korkschrotmatte
- 08,00 Dämmung
- 00,20 Vlies. u. Dampfsperre
- 01,50 OSB. od. Agepan DWD
- 24,00 Konstruktionsholz, lt. Statik, 24,00
- 24,00Zwischendämmung
- 03,00 Konterslattung
- 02,50 GKF- Platten

44,95cm Gesamtstärke  
R'w 47  
U-Wert 0,13

**Flachdach (Kies),  
umlaufender Fassadenhochzug  
INNENENTWÄSSERUNG  
mit Saumrinne**

**GESCHOSSEDECKE NEU**

- 02,00 Bodenbelag
- 07,00 Estrich
- 00,10 Trennschicht Kunststoff
- 03,00 Trittschalldämmung MW-T
- 01,50 OSB
- 23,00 Konstruktionsholz, lt. Statik, 24,00
- Zwischendämmung
- 03,00 Lattung
- 01,50 GKF- Platten

41,10cm Gesamtstärke  
R'w 59  
U-Wert 0,17

**WANDAUFBAU NEU**

- 02,40 Außenwandverkleidung, Lärche
- 03,00 Fichte Lattung
- 00,10 Windbremse
- 02,40 OSB od. Agepan DWD
- 24,00 Konstruktionsholz, lt. Statik, 24,00
- 24,00Zwischendämmung
- 00,10 Dampfbremse sd 5,0m
- 05,00 Lattung
- 02,50 OSB
- 01,25 GKF- Platten

40,85cm Gesamtstärke  
R'w 54  
U-Wert 0,14

Fundamente lt. Statik  
in frostfreier Tiefe

# EINREICHPLAN

Bezirksbauamt

## Objektbeschreibung

In bester Lage am Attersee wartet dieses außergewöhnliche Wohnhaus mit gesamt ca.220 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf neue Eigentümer. Das großzügige Anwesen überzeugt durch seine ruhige, idyllische Lage und einen wunderschönen Blick auf den See.

Highlights der Immobilie:

- Ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ideal für Familien und als Feriendomizil.
- 2 Wohneinheiten.
- Sonnige Terrasse und Garten mit Panoramablick.
- Direkter Zugang zum Attersee
- Nur wenige Schritte zum öffentlichen Badeplatz.
- Nähe zum traditionsreichen SCK-Segelclub Litzlberg.
- Gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur.

Das Haus bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und verbindet Wohnen mit höchster Lebensqualität. Genießen Sie die Ruhe, die Natur und gleichzeitig die Nähe zu Freizeit- und Wassersportmöglichkeiten, die den Attersee so einzigartig machen.

Eine seltene Gelegenheit, sich den Traum vom Eigenheim am See zu erfüllen!

**Sie möchten gerne besichtigen? Ich freue mich auf Sie!**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und**

**erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.500m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <7.000m  
Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m  
Bäckerei <3.500m

### **Sonstige**

Bank <3.000m  
Geldautomat <3.500m  
Polizei <3.500m  
Post <3.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap