

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



Objektnummer: 7939/2300162149

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4863 Seewalchen am Attersee
Baujahr:	1970
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	220,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
Terrassen:	2
Garten:	640,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 97,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,47
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Werner Nöhmer

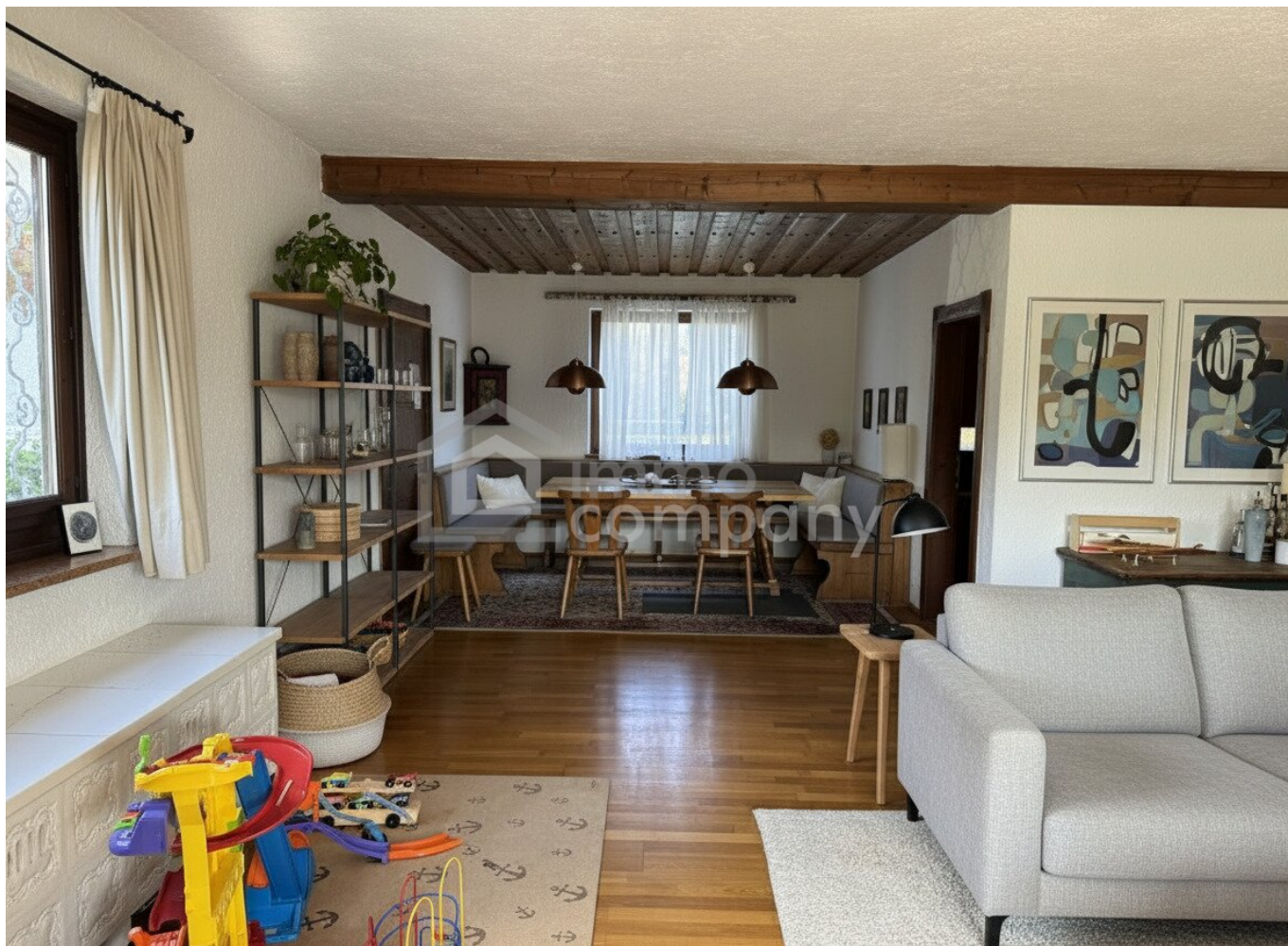
Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH
Steinabrücklerstraße 44
2752 Wöllersdorf

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.



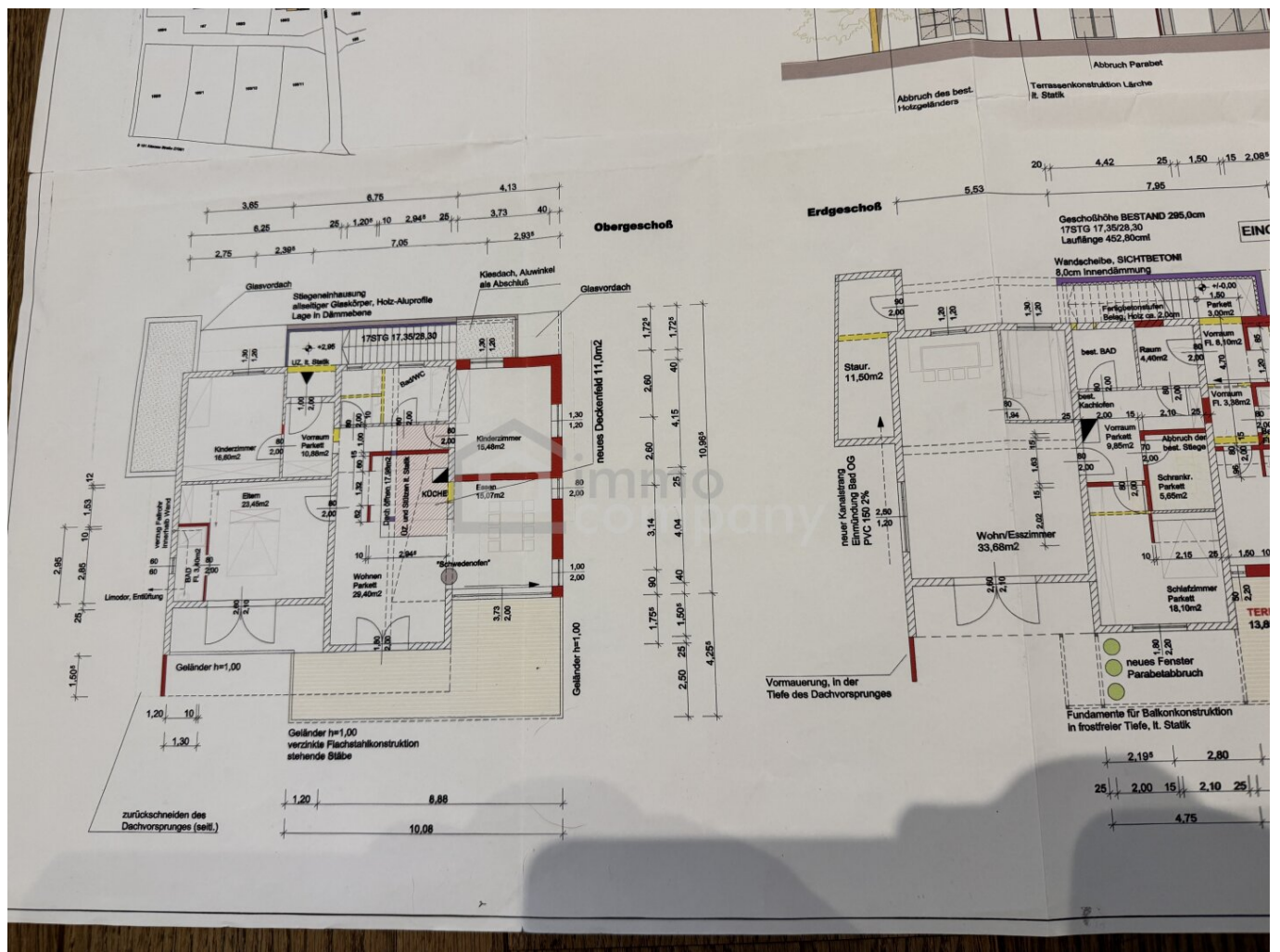




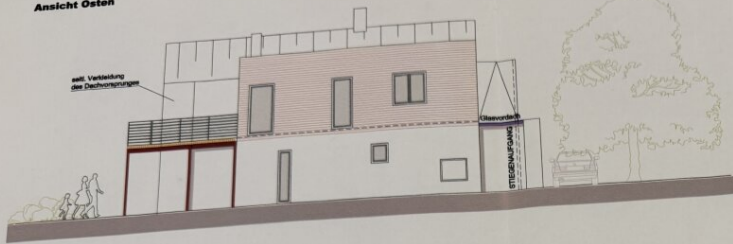

Website



Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at



Ansicht Osten



Ansicht Norden



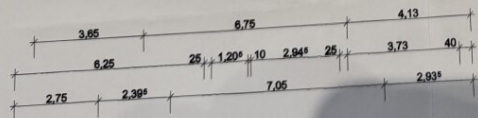
Lageplan



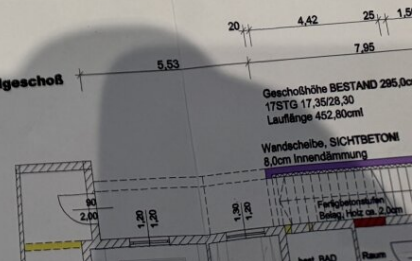
Ansicht Süden



Obergeschoß



Erdgeschoß



Glasvordach

Stiegeneinhausung
allseitiger Glaskörper, Holz-Alu-Profile
Lage in Dämmebene

Kleinstsch. Aluwinkel
als Abschl. d. Stiege

Glasvordach

17STG 17.35/28.30

1.72m

1.72m

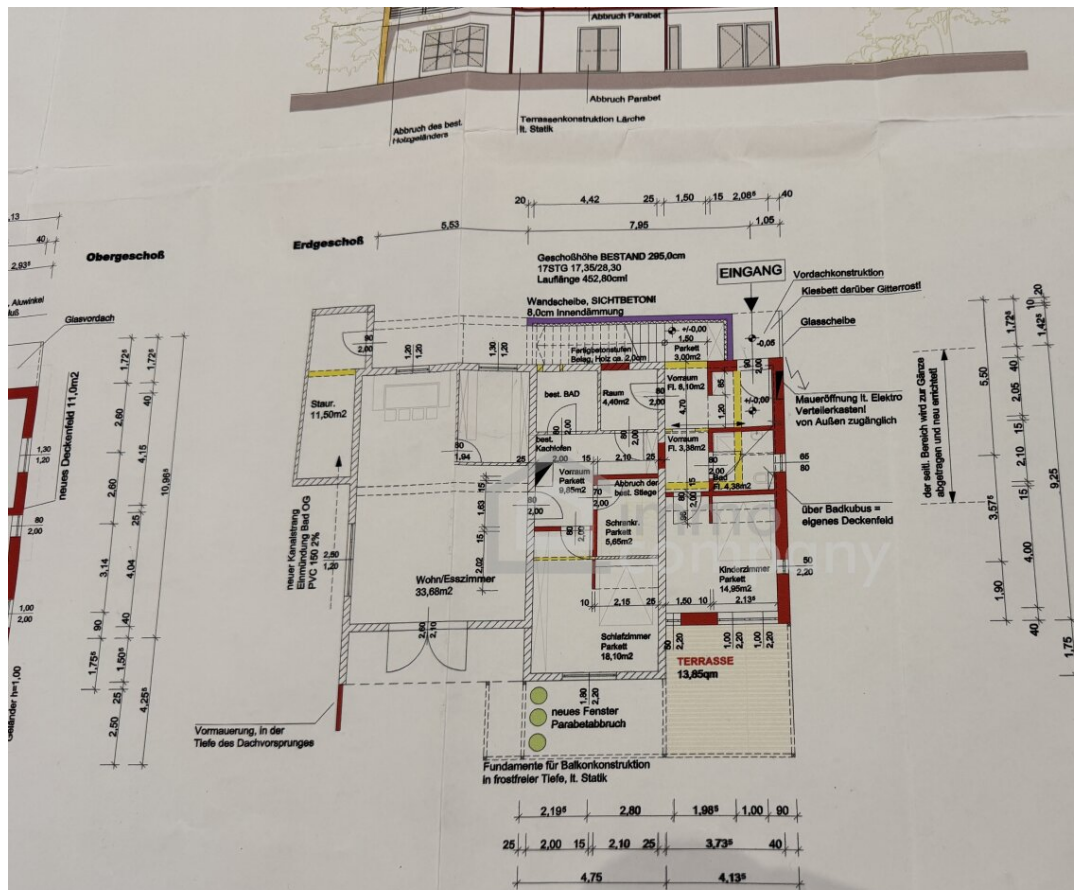
2.00m

1.20m

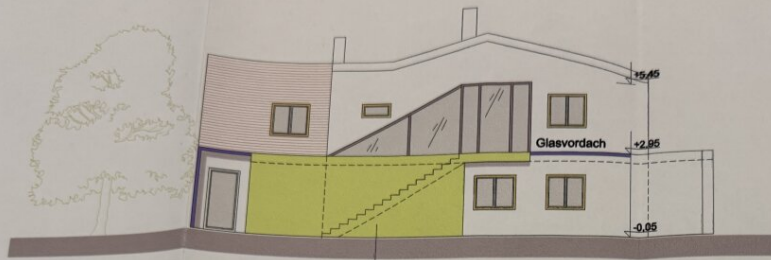
1.20m

1.30m

1.20m



Ansicht Norden



Stiegenunterseite gedämmt
Nische offen

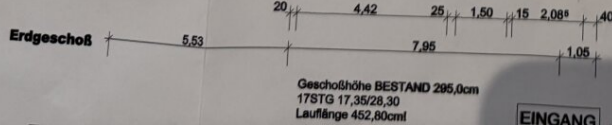
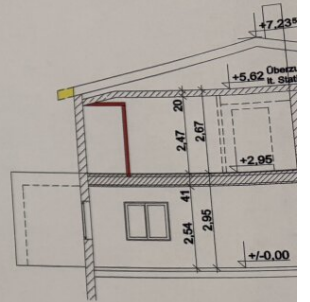
Ansicht Süden

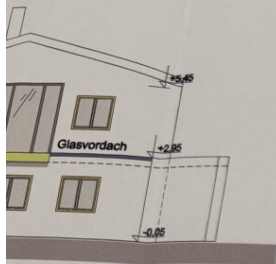


Abbruch des best.
Holzgeländers

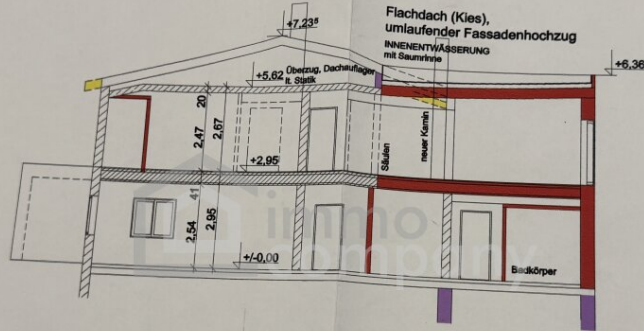
Terrassenkonstruktion Lärche
lt. Statik

Abbruch Parabet





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
24,00 Zwischendämmung
03,00 Konterlattung
02,50 GKF-Platten

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

Flachdach (Kies),
umlaufender Fassadenhochzug
INNENENTWÄSSERUNG
mit Saugrinne

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
24,00 Zwischendämmung
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

Bezirkshaupt...

Objektbeschreibung

In bester Lage am Attersee wartet dieses außergewöhnliche Wohnhaus mit ca. 220 m² 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 m² 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