

## **Nußdorf5 - Ankommen und wohlfühlen - hochwertiges Eck-Reihenhaus am Attersee**



b3d-nu5\_cam02-01

**Objektnummer: 335**

**Eine Immobilie von Axia Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mitterweg
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4865 Zell
Baujahr:	2026
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,20 m²
Stellplätze:	2
Garten:	113,10 m²
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 50,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A</b> 0,71
Kaufpreis:	629.300,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Stefan Pichler**

SPERER Immobilien GmbH  
Franz-Zola-Straße 3  
4600 Wels

T +43 7242 306030  
H +43 676 4630535













A portrait of a man with short brown hair and a beard, smiling. He is wearing a dark blue blazer over a white t-shirt. The background is dark with a geometric, textured pattern.

**SPERER**  
Immobilien

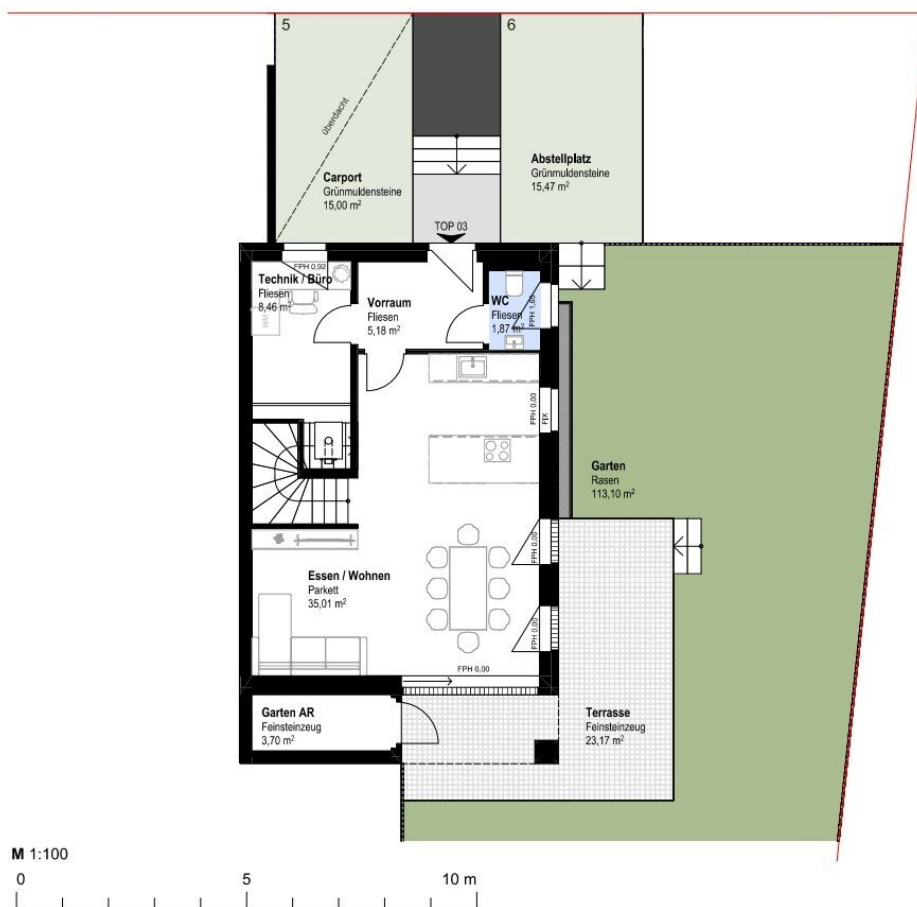
**SPERER Immobilien**  
Ihr Immobilienmakler in Oberösterreich

Unsere Leistungen:

- » Punktgenaue Bewertung
- » Top Vermarktung
- » Professionelle Abwicklung

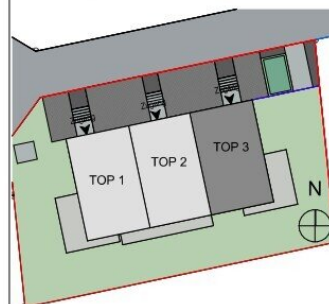
Ihr Ansprechpartner:

Stefan Pichler  
SPERER Immobilien GmbH  
4600 Wels | Franz-Zola-Straße 3  
+43 676 463 05 35  
[s.pichler@sperer-group.com](mailto:s.pichler@sperer-group.com)



4865 Zell - Gem. Nußdorf  
Mitterweg 21a

**Top 3**  
EG



Kochen, Essen, Wohnen	35,01 m <sup>2</sup>
Vorraum	5,23 m <sup>2</sup>
WC	1,87 m <sup>2</sup>
Technik/Büro	8,46 m <sup>2</sup>

SUMME EG	50,57 m <sup>2</sup>
SUMME Ges.	108,25 m <sup>2</sup>

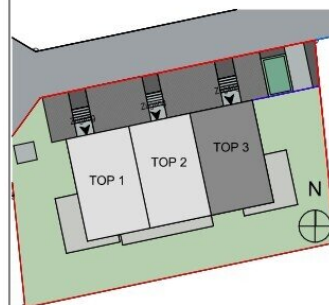
Terrasse	23,17 m <sup>2</sup>
Garten AR	3,7 m <sup>2</sup>
Abstellplatz	15,47 m <sup>2</sup>
Carport	15 m <sup>2</sup>
Garten	113,1 m <sup>2</sup>

SUMME Außenanlagen	170,44 m <sup>2</sup>
--------------------	-----------------------



4865 Zell - Gem. Nußdorf  
Mitterweg 21a

**Top 3**  
OG



Schlafen	19,22 m <sup>2</sup>
Flur	4,58 m <sup>2</sup>
Bad	7,45 m <sup>2</sup>
AR	3,35 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,21 m <sup>2</sup>
Kind 2	11,87 m <sup>2</sup>

SUMME OG	57,68 m <sup>2</sup>
SUMME Ges.	108,25 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

**Nußdorf5.** In Zell in der Gemeinde Nußdorf am Attersee errichtet die *Nu5 Projekt GmbH* ein Doppelhaus mit zwei und ein Reihenhauses mit drei Wohneinheiten, wahlweise in belags- oder in schlüsselfertiger Ausführung.

In absoluter Ruhelage am Westufer des Attersees mit der malerischen Bergkulisse des Salzkammerguts im Hintergrund entstehen hochwertige Wohnungen im Stile eines Doppel- und Reihenhauses in optisch ansprechender Architektur. Bei den südseitig ausgerichteten Einheiten wurde bei der Planung, unter bestmöglicher Berücksichtigung der Rahmenbedingungen und örtlichen Gegebenheiten, auf ein modernes Raumkonzept mit besonderem Augenmerk auf praktikable Nutzbarkeit geachtet. Ausgewählte Baumaterialien, hochwertige Boden- und Wandbeläge, modernes Heizungssystem (Luftwärmepumpe / FB-Heizung) in Kombination mit einer Photovoltaikanlage bieten ein Höchstmaß an Komfort und Bequemlichkeit.

### Lage / Entfernungen:

- Mitterweg 21a, 4865 Zell - Gem. Nußdorf am Attersee
- Seeufer Attersee in nur ca. 300 m Luftlinie Entfernung
- nächster öffentl. Badeplatz ~ 550 m
- Zentrum Nußdorf ~ 2500 m

### Highlights:

- exklusive Ruhelage in Seenähe
- tlw. mit Seeblick
- großzügige Terrassen und Eigengärten
- 2 KFZ Stellplätze je Wohneinheit (davon 1 Carport)

- ressourcenschonende Bauweise mit Wärmedämmung
- energieeffiziente Haustechnik
- hochwertige Ausstattung

### **Reihenhaus 21a**

Wohnfläche: ca. 108,20 m<sup>2</sup>

Terrasse: ca. 23,17 m<sup>2</sup>

Garten: ca. 113,10 m<sup>2</sup>

2 KFZ-Frestellplätze

**Kaufpreis belagsfertig: EUR 629.300,--**

**Kaufpreis schlüsselfertig: EUR 674.800,--**

Die Aufschließungs- und Anschlusskosten sowie der Verkehrsflächenbeitrag iHv. ca. EUR 12.000,- sind im Kaufpreis nicht noch nicht enthalten.

In der Gemeinde Nußdorf am Attersee ist verpflichtend Hauptwohnsitz zu melden.

Sehr gerne laden wir Sie zu einem persönlichen Beratungsgespräch in unser Büro in Wels ein, dabei möchten wir Ihnen das gesamte Projekt vorstellen, Ihre Fragen, eventuelle Sonderwünsche sowie die weiteren Schritte besprechen.

Kontaktieren Sie uns, damit wir einen Termin vereinbaren können! Wir freuen uns auf Sie!

Ihr SPERER Immobilien Team

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.250m

Klinik <9.750m

Apotheke <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <3.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.750m

Bäckerei <2.250m

#### **Sonstige**

Bank <2.250m

Geldautomat <2.250m

Post <2.500m

Polizei <7.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <6.000m

Autobahnanschluss <6.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap