Wohnen auf 180m² mit Panorama, See- & Bergblick am Attersee



Objektnummer: 7939/2300162508

Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenendhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4865 Nußdorf am Attersee
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	180,00 m²
Zimmer:	5
Terrassen:	1

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

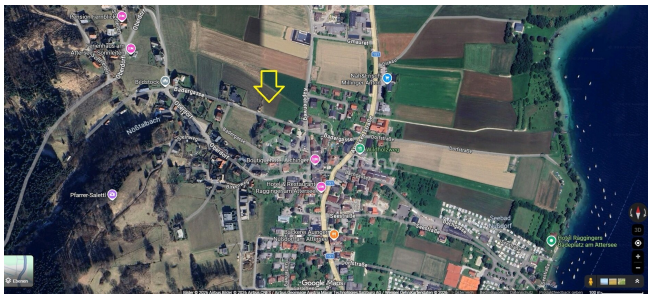
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











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.

immo company

@immocompany



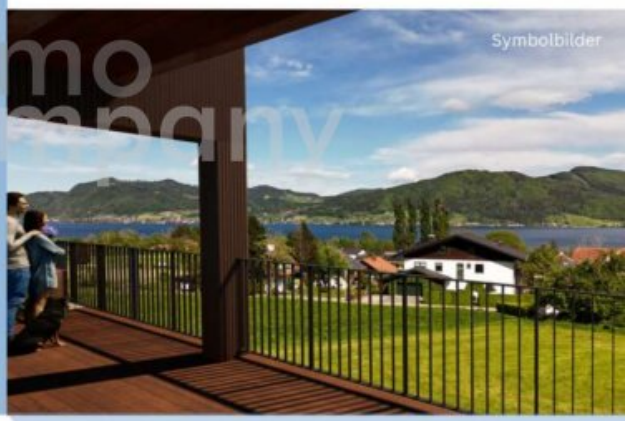
Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Ausgabe September/Oktober 2026



ca. 180m² Wfl. auf 3 Ebenen
wunderbarer Panorama- und Seeblick
zwei große Bäder (Sauna möglich)
großzügige, teilüberdachte Terrassen
vollüberdachter Balkon mit TOP Ausblick
überdachte PKW-Stellplätze
Erdwärmeheizung mit Photovoltaik und
kontrollierter Wohnraumlüftung

Attergauer Wohnbau
IMMOBILIEN



immo company



E-AUTO
GESCHENKT

Zum exklusiven
Kauf von Haus 2
in Nußdorf am
Attersee.

Lage



Die Häuser liegen am nördlichen Ortsrand von Nußdorf am Attersee, in einer wunderschönen Hanglage mit Blick auf den Attersee und das Höllengebirge.
Der Ortskern mit seiner hervorragenden und allseits bekannten Gastronomie, wie der Bräugasthof Aichinger, das Hotel Ragginger, das 1er Beisl, sowie das Delingo sind in fußläufiger Nähe.
Auch der Golfplatz (Bahn 10) des Golfclubs Attersee ist in 5 Minuten zu Fuß zu erreichen.
Ebenfalls zu Fuß erreichbar ist der "Dorfmarkt Nußdorf" mit seinen Spezialitäten aus der Region und der einzigartige 24/7 Nahversorger "Nah&Frisch".



Lageplan



Alle Häuser sind ost-südöstlich ausgerichtet, haben eine überdachte Terrasse, 2 überdachte PKW-Stellplätze und einen kleinen Eigengarten.
Im Bereich der Zufahrt sind nichtüberdachte Stellplätze vorhanden.
Die technische Grundausstattung besticht durch eine Erdwärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaik.

immo company



Top 1 - Verkauft

Wfl. 203,26m²

- Splitlevel Wohnebene
- 3 Wohnbereiche
- 5 Zimmer mit 2 Bädern
- teilüberdachte Terrasse
- kleiner Garten
- 2 überdachte PKW-Plätze





Erdgeschoss



Obergeschoss

immo company

Top 2

Wfl. 178,71m²

- Splitlevel Wohnebene
- 2 Wohnbereiche
- 4 Zimmer mit 2 Bädern
- teilüberdachte Terrasse
- kleiner Garten
- 2 überdachte PKW-Plätze



Unter Geschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

Top 3

Wfl. 179,62m²

- Splitlevel Wohnebene
- 2 Wohnbereiche
- 5 Zimmer mit 2 Bädern
- teilüberdachte Terrasse
- kleiner Garten
- 2 überdachte PKW-Plätze



Unter Geschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss

immo community

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Baukonstruktion

Der Keller ist aus wasserdichtem Stahlbeton ausgeführt. In den oberirdischen Bereichen sind die Wände mit 25cm Planziegeln gebaut.
Das Dach ist mit einem Holzdachstuhl samt Wärmedämmung und teilweise sichtbaren Konstruktionshölzern hergestellt.
Die Decken sind aus Stahlbeton, die Untersicht ist mit Dünnputz versehen und weiß gestrichen.
Die Innenwände sind aus 12cm Planziegeln und teilweise Vormauerungen ausgeführt. Sie sind mit glattem Kalk-Gipsputz und im Nassbereich mit grobem Kalkzementputz verputzt und weiß gestrichen.
Die Bodenkonstruktion besteht aus einer leicht-Beschüttung, Wärme- bzw. Trittschalldämmung und Heizestrich. Im Technikraum ist aus technischen Gründen kein Bodenaufbau verbaut und die Fundamentplatte ist nur versiegelt.
Für den bauseitigen Bodenbelag sind 1,5cm vorgesehen.
Die Raumhöhe beträgt im Keller 2,40m, im Erdgeschoss 2,50m, im Obergeschoss durchschnittlich 3,12m und im Dachraum/Studio Kniestockhöhe 1,60m bis maximal 3,30m zum First.

Fassade

Die Fassade im Kellergeschoss ist laut Ansicht mit einem 20cm dicken Wärmedämmverbundsystem versehen, welches mit einem sandfarbigen Silikonharzputz mit 2mm Körnung verputzt ist.
Die Holzfassade ab dem Erdgeschoss ist mit 20cm Mineralwolle gedämmt und hinterlüftet. Als Holz ist eine senkrechte heimische Tanne, die mit Dünnschichtlasur gestrichen ist, montiert.
Die Hauseingangstüren sind mit Mehrfachverriegelung (Sicherheitsklasse RC3) und einem Wärmedämmwert von ca. Uw=1,1 W/m²K montiert.

Die Fenster und Hebeschiebetüren sind 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Elemente mit einem Wärmedämmwert von ca. 0,8 W/m²K.
Innen sind sie weiß und außen schwarz (RAL 9005) gehalten.
Raffstores samt E-Motor sind im Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss in den Schlafräumen und im Büro vorgesehen.
Die Außenfensterbänke und Raffstoreschienen sind passend zu den Fenstern in schwarz (RAL 9005) beschichtet. Die Innenfensterbänke bestehen aus weiß beschichtetem Holzwerkstoff.

Satteldach

Das Satteldach mit 35° Neigung ist mit Alu-Stehfalzblech gedeckt und als Kaltdach mit Unterdachfolie ausgeführt. Zur Dämmung von Regengeräuschen ist unter dem Blechdach eine EKV5 (Antidröhnmatte) verlegt.
Sämtliche Dachverblechungen sind in schwarz beschichtet.
Zusätzlich sind ein Sicherungssystem für Wartungsarbeiten, eine Photovoltaikanlage sowie eine Blitzschutzanlage installiert.

Terrasse/ Balkon

Die Bodenbeläge auf der Terrasse im Erdgeschoss und auf dem Balkon im Obergeschoss sind aus Holz (Cumaru) mit sichtbaren Schrauben ausgeführt. Die Terrasse im Kellergeschoss ist mit Estrichplatten belegt. Sämtliche Geländer sind als schwarz beschichtete Stahlstaketen ausgeführt.

Überdachte Stellplätze & Geräteraum

Bei jedem Haus befindet sich ein Geräteraum sowie ein Carport für zwei Autos.
Die Wand zum Geräteraum sowie zur Terrasse ist jeweils aus Holz hergestellt.
Der Boden ist asphaltiert und die Decke ist aus Beton mit EPDM-Folie und Kies ausgeführt.

immo company

Außenbereiche
Die Zufahrten zu den Häusern sind asphaltiert.
Je Haus ist ein Besucherparkplatz mit Rasengittersteinen vorgesehen.
Entlang der Häuser ist ein Traufenschotter mit einer Flachstahleinfassung in nicht rostfreier Ausführung vorgesehen. Die Wiesenflächen sind entsteint und angesät.
Eine Einfriedung ist nicht vorgesehen. Heimische Bäume sind wie dargestellt gepflanzt.

Haustechnische Beschreibung

Smarthome
Neben den regulären Steckdosen und Lichtschalter wird zur Haussteuerung noch ein Loxone-System verbaut.
Somit können die Lichter, Lichtschalter sowie Raffstores über dieses System gesteuert werden. Im Wohnraum sind Deckenlautsprecher, ebenfalls über Loxone angesteuert, verbaut. Diverse Erweiterungen können nach Vereinbarung vorgenommen werden (z.B. E-Autoladestation, Heizungssteuerung...).

immo company

PV-Anlage
Am Satteldach ist auf jeder Wohneinheit eine Photovoltaikanlage mit ca. 10kW-peak installiert.
Der Wechselrichter ist im Technikraum montiert. Ein Hausspeicher (Akku) ist im Preis nicht enthalten, kann aber gegen Aufpreis (Preis variiert je Kapazität) dazu erworben werden.

Blitzschutzanlage
Eine Blitzschutzanlage gemäß den gesetzlichen Vorschriften ist am Dach sichtbar und im Fassadenbereich unterputz samt Revisionstüren installiert.

Elektroverteiler
Im Technikraum ist je Haus eine Elektrozentrale samt Hauptsicherungen, Stromzähler und die Stromkreissicherungen für den Keller eingebaut.

Anschlüsse für SAT-TV und Internet sind vorgesehen. Für die Netzwerkinstallation im Haus sind Leerrohre installiert. Anschlussgebühren und Verkabelungen sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Erdwärmepumpe

Für die Heizung und Warmwasseraufbereitung ist eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit integriertem Warmwasserspeicher installiert. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels Fußbodenheizungsverteiler, welche je Wohnebene eingebaut sind.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die Ortswasserleitung der Gemeinde Nußdorf, und es ist hausweise ein Wasserzähler installiert. Der Härtegrad des Wassers beträgt laut Gemeinde ca. 13-15 °dH. Eine Enthärtungsanlage ist daher nicht eingebaut.

Installationen im Wohnbereich

Elektroinstallationen

Im Erd- und Obergeschoss ist jeweils ein Sicherungsverteiler installiert. Für Telefon/Internet und TV sind Leerrohre in jedem Zimmer vorhanden. Für die Raffstores sind die Schalter im jeweiligen Zimmer im Türbereich montiert. Das Raumthermostat, die Lüftungssteuerung und die Video-Türklingel sind im Wohnbereich installiert. Brand- und Rauchmelder sind gemäß Ö-Norm montiert.

Liste der Elektroinstallationen	Wohnbereich	Vorraum	Küche	E-Herd	Schlafzimmer	Kinderzimmer	Bad	WC	Terrasse / Balkon	Technikraum / Geräte / Carport
Lichtauslass	2	1	2	1x400V+1	2	1	2	1	2	1
Schalter	2	1	2	-	4	1	2	1	2	1
Steckdosen 230V	4	1	8	-	6	4	3	-	2	1

Wärmeverteilung
Die Wärmeverteilung ist über eine Fußbodenheizung, welche, ausgenommen in Dusche und Badewanne, in allen Wohnebenen installiert ist.
In den Verteilern sind manuelle Durchflussregler vorhanden, daher ist eine raumweise Regulierung nur manuell möglich.
Die grundsätzliche Temperaturregelung ist über einen Außenfühler und ein zentrales Raumthermostat gesteuert.

Sanitärinstallationen
Sämtliche Kalt-, Warmwasserleitungen sowie Abwasser- und Entlüftungsrohre sind aus Kunststoff.
In der Toilette sind Unterputzspülkästen sowie WC-Lüfter mit Schalenabsaugung montiert. In den Bädern ist ebenfalls ein Sanitärlüfter installiert.
Die sanitären Einrichtungsgegenstände sind nicht enthalten.
Im Bereich der Wannen und Duschen ist eine Öffnung im Estrich vorgesehen.
Für einen Dunstabzug in der Küche ist keine Abluftleitung vorgesehen (nur Umluftgeräte wie z.B. Bora möglich).
Ein Waschmaschinenanschluss ist im Technikraum vorhanden.

Lüftung
In jedem Reihenhaus ist im Technikraum eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung eingebaut.
Die Wohnraumlüftung ist ausdrücklich nicht gemäß ÖNORM dimensioniert.

immo company

Preise

Die Kaufpreise beinhalten eine sogenannte belagsfertige Ausstattung (Edelrohbau).
Die Estriche sind besenrein und die Wände und Decken weiß gestrichen. Sämtliche Anschlüsse für Installationen sind enthalten.
Die gesamte Endausstattung - wie Böden, Innentüren, Fliesen, Stiegengeländer sowie die Gesamte sanitäre Einrichtung inkl. Duschwand - sind nicht enthalten.
Änderungswünsche sind bei rechtzeitigem Kauf je nach Baufortschritt möglich!

Zu den Kaufpreisen fallen für den Käufer folgende Gebühren an:

- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Grundbucheintragungsgebühr (aktuelle Förderung beachten)
- 1,4% Vertragserrichtungs- und Durchführungskosten zuzügl. 20% MwSt. und Barauslagen. (Abwicklung nach dem Bauträgervertragsgesetz mit grundbücherlicher Sicherstellung gemäß § 9 BTVG)- allfällige Finanzierungskosten und Eintragungsgebühren bei Fremdfinanzierung.

immo company

Top	Wfl. m²	*Nfl. lt. Parifikat m²	Loggia m²	Terrasse m²	Garten m²	Carport m²	Preis €
1	**203,26**	216,90	13,64	41,11	131,59	29,98	**VERKAUFT**
2	**178,71**	207,01	28,30	41,05	63,55	29,98	**1.445.000**
3	**179,62**	207,66	28,04	28,15	60,65	28,89	**1.495.000**

Preise gültig bis Ende Oktober 2026

*Laut ÖNORM ist jener Teil der Terrassenfläche, der als Loggia ausgeführt ist, in die Nutzfläche (also jene Fläche, die zur Anteilsermittlung für das Wohnungseigentum heranzuziehen ist) einzurechnen.

Wichtige Hinweise und Empfehlungen

Voraussichtliche Termine

Der früheste Baubeginn ist im Herbst 2024 geplant.
Die früheste Fertigstellung ist bis Ende 2025 vorgesehen.
Je nach Witterung ist die späteste Fertigstellung bis Sommer 2026 vorgesehen.

Endausstattung

Die Ausführung der Reihenhäuser ist belagsfertig (Edelrohbau) vorgesehen.
Die Endausstattung ist mit der Gesamtfertigstellung abzustimmen, um Störungen der jeweiligen Nachbargebäude so gering wie möglich zu halten.
Das provisorische Stiegengeländer ist bis zum Einbau einer endgültigen Stiegenbrüstung zu erhalten.
Im Falle von außenrelevanten Eigenleistungen ist das Einvernehmen mit dem Bauträger herzustellen.

immo company

Schallschutzmaßnahmen

Bei Einfamilien- und Reihenhäusern ist kein spezieller Schallschutz erforderlich.
Aus diesem Grund weisen wir daraufhin, dass innerhalb einer Wohneinheit keine Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen sind.

Richtig Lüften

Die kontrollierte Wohnraumlüftung ist nur für die Rückgewinnung der Lüftungswärme vorgesehen.
Im Sommerbetrieb ist die Wohnraumlüftung abzuschalten, um eine Überhitzung bei überhöhten Außentemperaturen zu vermeiden. Die Filter der Lüftungsanlage sind regelmäßig (1x jährlich) zu wechseln.

Radongas
Das Gemeindegebiet von Nußdorf am Attersee ist kein Radonschutzgebiet, sondern lediglich ein Radonvorsorgegebiet.
Das Bauwerk ist daher gemäß § 17c, Oö.BauTV dementsprechend ausgeführt.

Starkregen/Überflutung
Laut Hangwasserhinweiskarte liegt das Grundstück in keiner ausgewiesenen Gefahrenzone.
Dennoch kann es zu Starkregenereignissen kommen, wogegen keine Gegenmaßnahmen vorgesehen sind.

Zufahrtstraße - Servitut
Die Zufahrten zu den Grundstücken mit den Grundstücksnummern 502/14 sowie 502/12 erfolgen über die projekteigene Zufahrt (Parzelle 502/13) und sind mit einem Servitut grundbücherlich sichergestellt.

Bewegungsfugen und Haarrisse
Nach dem Stand der Technik und laut Statik sind bei bestimmten Bauteilen Bewegungsfugen erforderlich, welche als solche zu erhalten sind.
Ein Auftreten von Haarrissen im Bereich von Bewegungsfugen sowie in verputzten und gespachtelten Arbeiten ist gemäß ÖNORM unvermeidbar und daher zulässig.
Solche Haarrisse bedeuten keinen Baumangel.

Hausverwaltung
Die Wohnanlage ist als Gesamtanlage mit 3 Reihenhäusern durch die ISG (Innviertler Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H) verwaltet.
Die Pflege der Außenanlage ist mit dieser gesondert zu vereinbaren.
Dies gilt ebenfalls für Schneeräumung, Müllentsorgung und die Pflege der Eigengärten.

Technische Änderungen
Wir behalten uns technische Änderungen ausdrücklich vor.

Symbolbilder













immo company

Objektbeschreibung

Wohnen mit Panorama, See- & Bergblick am Attersee.

In einer der begehrtesten Lagen des Salzkammerguts entsteht dieses außergewöhnliche Wohnprojekt: **drei exklusive Wohnhäuser in traumhafter Hanglage am nördlichen Ortsrand von Nußdorf am Attersee**. Hier vereinen sich moderne Architektur, nachhaltige Haustechnik und ein unvergleichlicher Blick auf den Attersee und das imposante Höllengebirge, das an warmen Sommerabenden in eindrucksvollem Rot erstrahlt.

Das Projekt – Modernes Wohnen mit Weitblick

Die **belagsfertigen Häuser** überzeugen durch eine klare, zeitlose Architektur und eine durchdachte Raumaufteilung auf **ca. 180 m² Wohnnutzfläche verteilt auf drei Ebenen**. Dank der **ost-südöstlichen Ausrichtung** genießen Sie Sonne, Licht und einen beeindruckenden Panorama- und Seeblick von nahezu allen Wohnbereichen.

Großzügige, teils überdachte Terrassen, ein **vollüberdachter Balkon mit Top-Aussicht**, sowie ein **Eigengarten** schaffen private Freiräume im Freien. Jedes Haus verfügt über **zwei überdachte PKW-Stellplätze (Carports)**, zusätzliche Stellplätze befinden sich im Bereich der Zufahrt.

Ausstattung & Technik – Nachhaltig, effizient, zukunftssicher

Die technische Grundausstattung erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Energieeffizienz:

- **Erdwärmeheizung in Kombination mit Photovoltaikanlage**
- **Kontrollierte Wohnraumlüftung**
- **Loxone Smart-Home-Grundausstattung.**
- Zwei großzügige Bäder, **Sauna optional realisierbar**
- Belagsfertige Ausführung – individuelle Anpassungen sind aktuell noch möglich

Highlights auf einen Blick

- 3 exklusive Häuser in Hanglage mit Panorama- und Seeblick
- Ca. 180 m² Wohnnutzfläche auf 3 Ebenen

- Großzügige, teilüberdachte Terrassen & vollüberdachter Balkon
- Eigengarten je Haus & überdachte PKW-Stellplätze
- Zwei große Bäder, Sauna optional
- Erdwärmepumpe, Photovoltaik & kontrollierte Wohnraumlüftung
- Belagsfertige Ausführung mit Anpassungsmöglichkeiten
- Gefragte Lage in Nußdorf am Attersee, fußläufig zu Gastronomie, Golfplatz & Nahversorgung
- **Fertigstellung: Sommer 2026**

Fazit

Dieses Projekt richtet sich an Menschen, die **außergewöhnliche Lage, hochwertige Bauweise und nachhaltige Technik** schätzen – und das Besondere suchen. Ein Zuhause mit Weitblick, Ruhe und höchster Lebensqualität am Attersee.

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 <500m
Apotheke <5.500m
Klinik <8.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <6.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap