

## **Doppelhaushälfte mit Gartenanteil in Unterach am Attersee - Ihr neues Zuhause in Seenähe**



**Objektnummer: 1637/3569**

**Eine Immobilie von CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                           |
|--------------------------------------|---------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Doppelhaushälfte   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4866 Unterach am Attersee |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2021                      |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                 |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                      |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                    |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 117,79 m²                 |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                         |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                         |
| <b>WC:</b>                           | 2                         |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                         |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                         |
| <b>Garten:</b>                       | 45,61 m²                  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 42,80 kWh / m² * a      |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,61                   |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 695.000,00 €              |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 60,00 €                   |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                           |

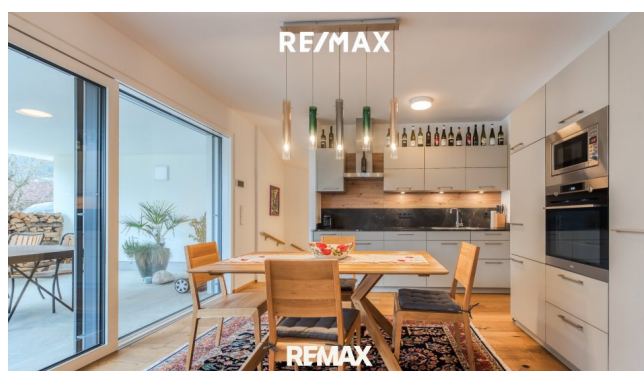
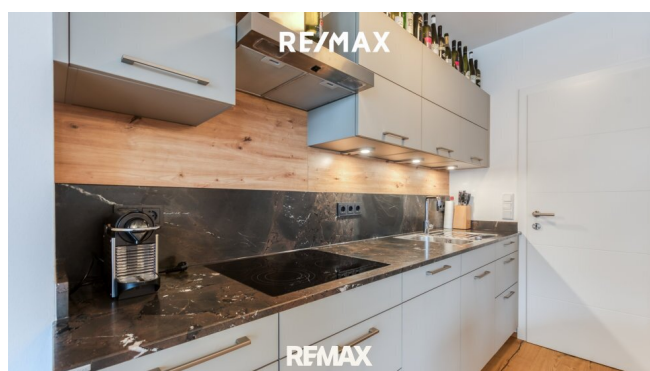
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

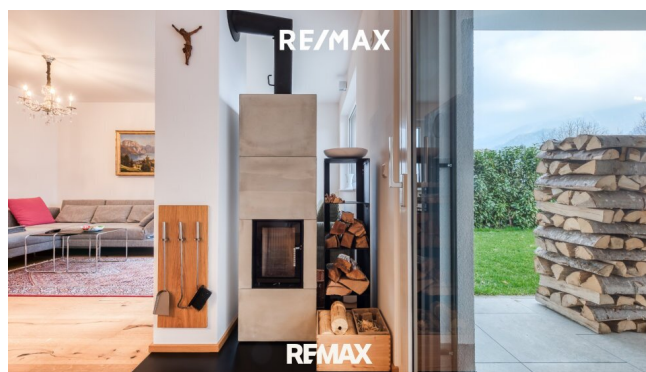
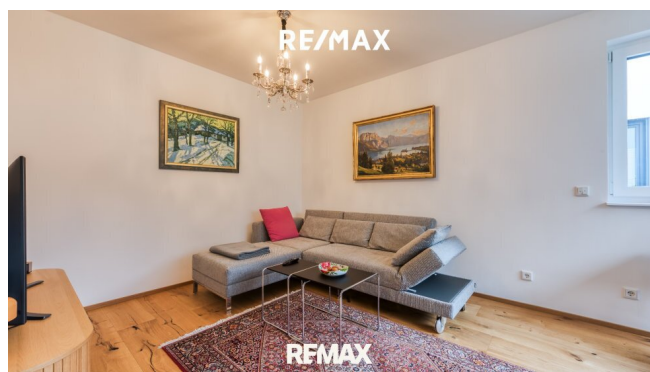
## Ihr Ansprechpartner

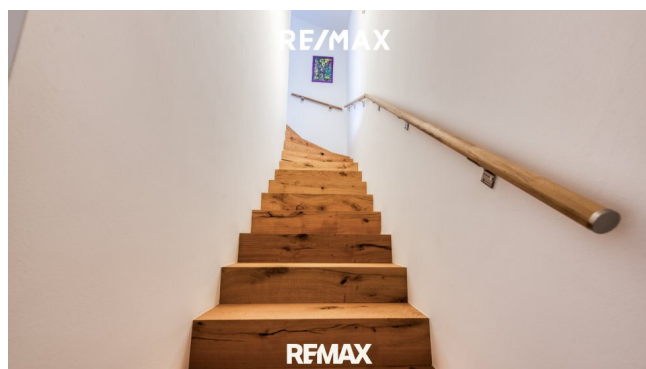
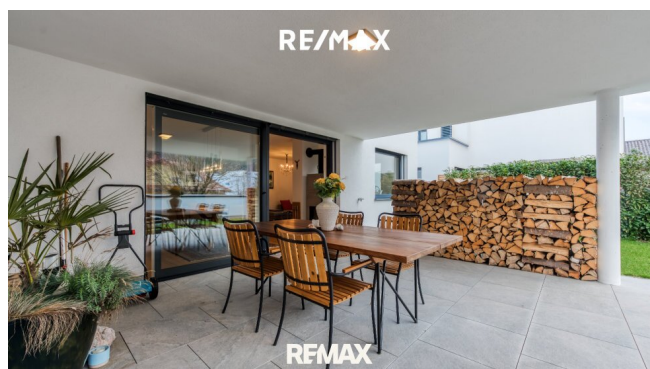


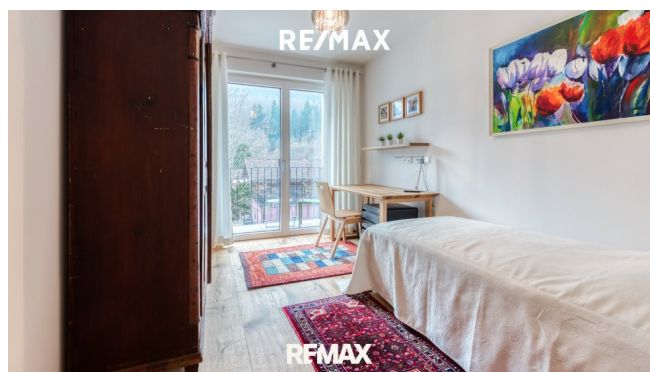
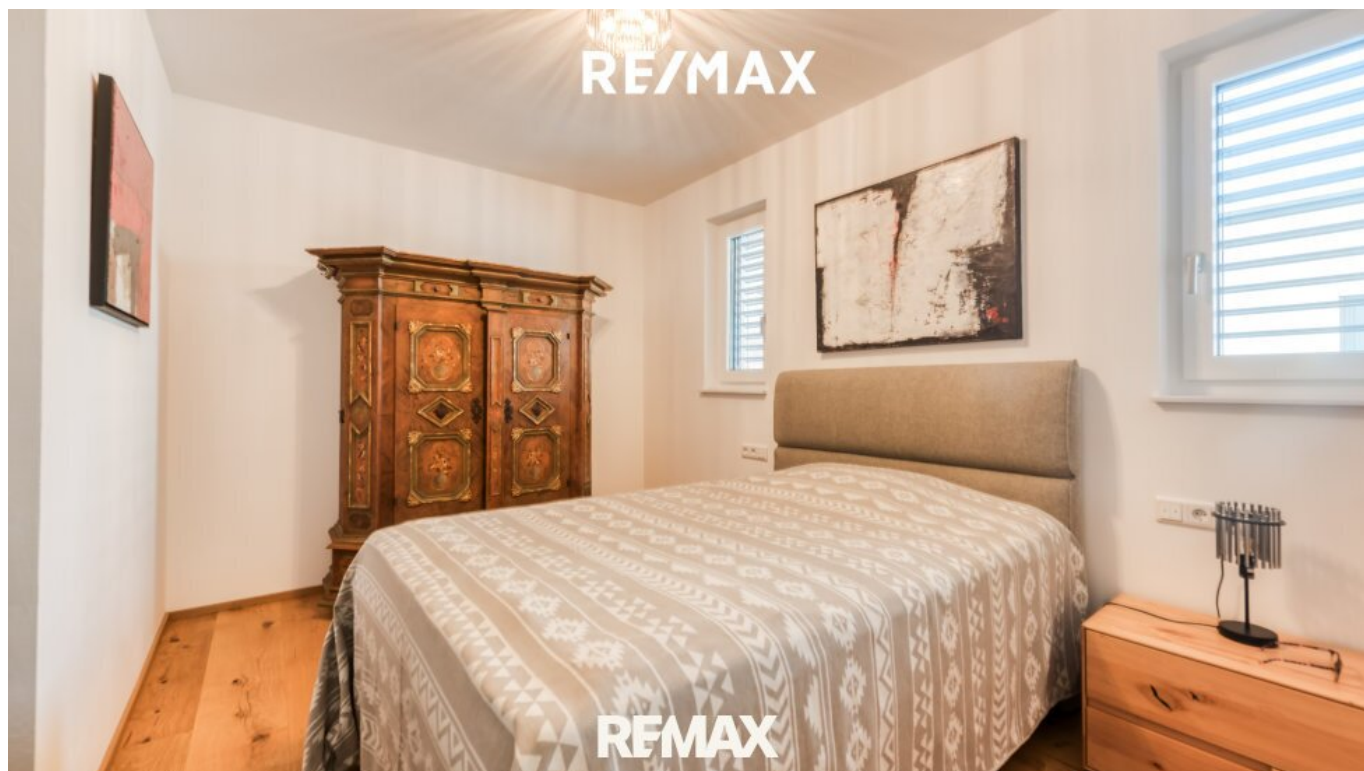
**Gerald Mayrhofer**

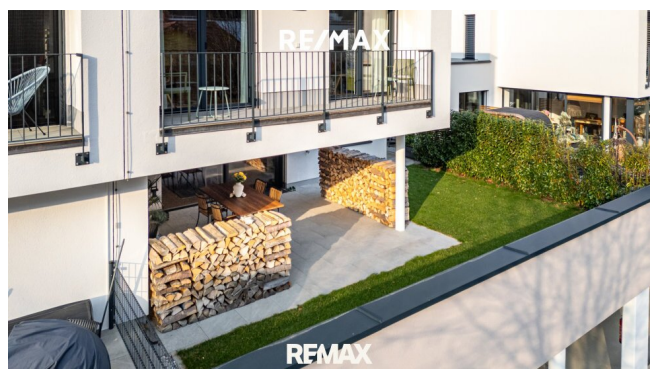
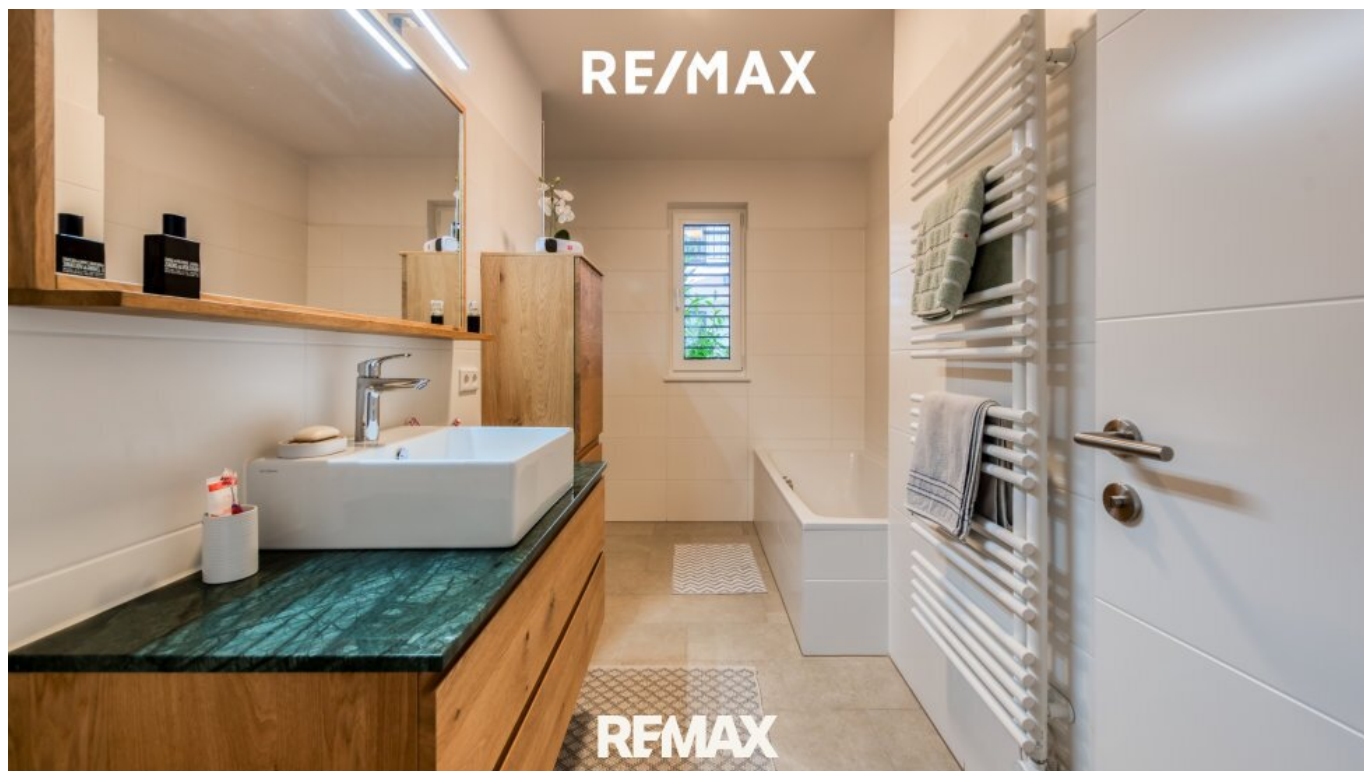
REMAX ImmoCenter - CASA TERRA IMMOBILIENTREUHAND GmbH



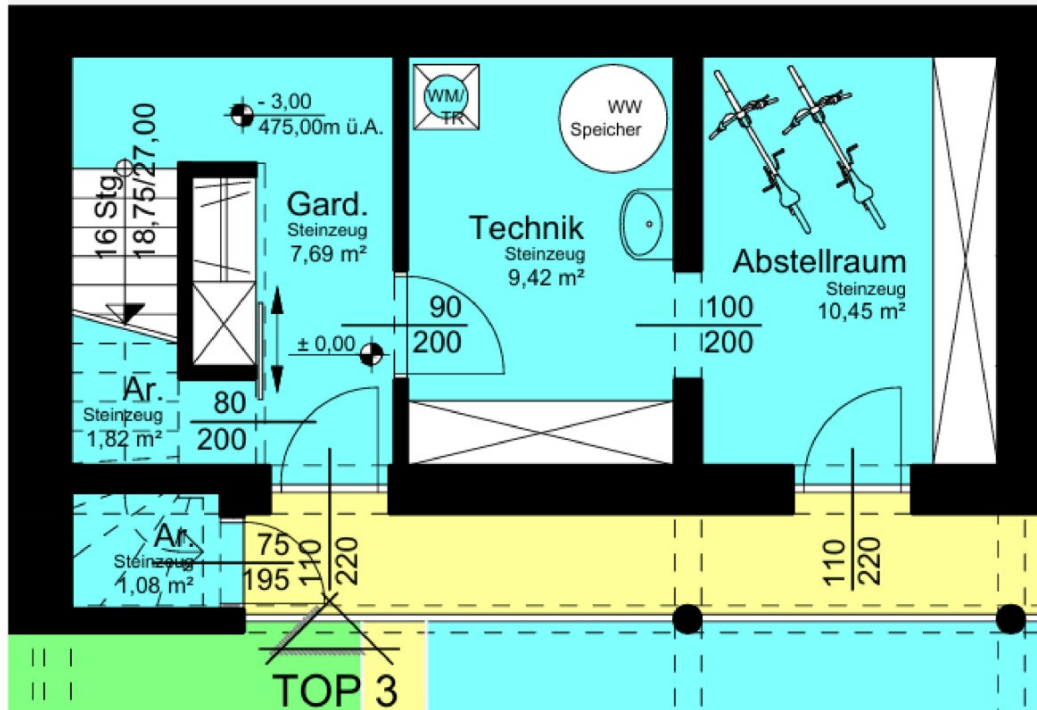






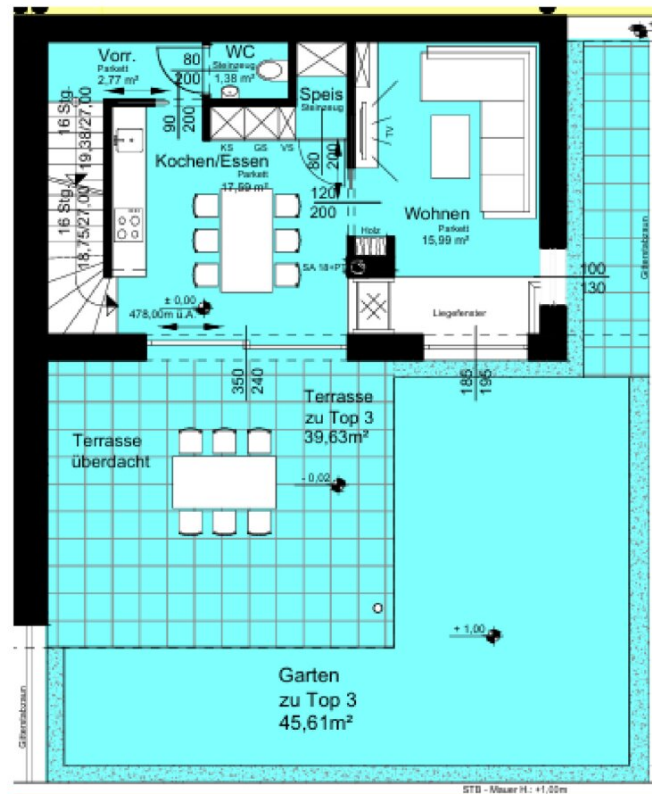


# Untergeschoss



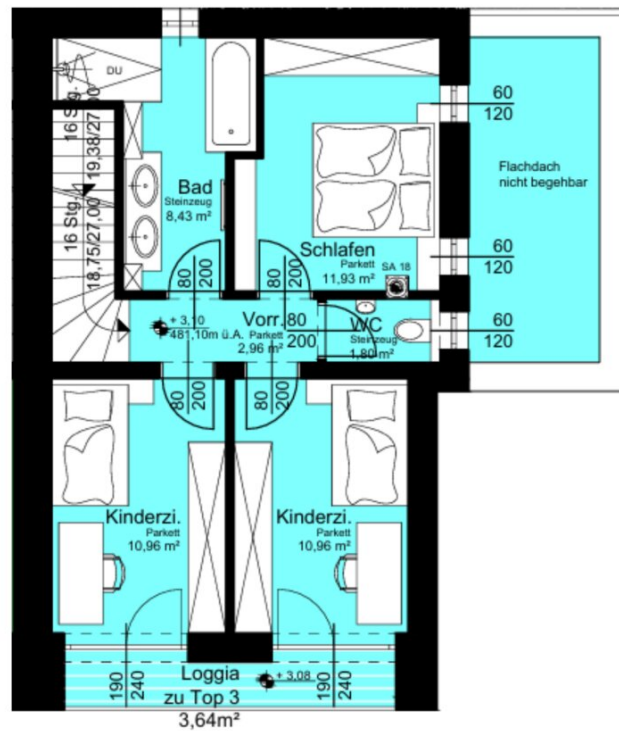
RE/MAX

# Erdgeschoss



REMAX

# Obergeschoss



RE/MAX



Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.  
 Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unschneemäßigen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.



## Objektbeschreibung

### **Exklusive Doppelhaushälfte mit Gartenanteil in Unterach am Attersee – Ihr neues Zuhause in unmittelbarer Seenähe**

In privilegierter Lage von Unterach am Attersee, nur etwa 300 Meter vom glitzernden Ufer des Attersees entfernt und lediglich rund drei Kilometer vom malerischen Mondsee, präsentiert sich diese hochwertige Doppelhaushälfte als außergewöhnliches Wohnjuwel inmitten des Salzkammerguts.

Das im Jahr 2024 erstmals bezogene Haus vereint moderne Architektur, zeitlose Eleganz und höchsten Wohnkomfort. Auf rund 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept mit vier harmonisch gestalteten Zimmern, das sowohl Familien als auch anspruchsvolle Paare begeistert. Großzügige Fensterflächen durchfluten die Räume mit Tageslicht und schaffen ein helles, einladendes Wohnambiente mit besonderer Wohnqualität.

Das Herzstück der Immobilie bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich – ein Ort der Begegnung, des Genusses und der Entspannung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse sowie in Ihren privaten Gartenanteil, der als grüne Rückzugsoase zum Verweilen einlädt. Ob entspannte Sommerabende, stilvolle Dinner mit Freunden oder ruhige Stunden im Freien – hier verbinden sich Wohnkomfort und Natur auf harmonische Weise. Hochwertige Parkettböden und elegante Fliesen unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Immobilie.

Auch technisch überzeugt das Haus auf ganzer Linie: Eine moderne Fußbodenheizung in Kombination mit einer energieeffizienten Luftwärmepumpe sorgt für nachhaltigen Wohnkomfort und ein angenehmes Raumklima. Der stilvolle Kaminofen schafft in den kühleren Monaten eine behagliche Atmosphäre und verleiht dem Wohnbereich eine besondere Wohnlichkeit mit einem Hauch alpiner Eleganz.

Die laufenden Betriebskosten gestalten sich erfreulich wirtschaftlich und belaufen sich derzeit auf rund € 200,- pro Monat inklusive Heizkosten. Die Stromkosten werden verbrauchsabhängig direkt abgerechnet. Damit vereint diese Immobilie zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer nachhaltigen und kosteneffizienten Betriebsführung.

Das geschmackvoll ausgestattete Badezimmer überzeugt durch die gelungene Kombination aus Funktionalität und Design. Eine Badewanne, eine separate Dusche sowie ein Fenster mit Tageslicht schaffen eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Zwei separate WCs bieten zusätzlichen Komfort und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Hauses.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei überdachte Stellplätze direkt vor dem Haus, die komfortables und wettergeschütztes Parken ermöglichen.

Neben der unmittelbaren Nähe zu den schönsten Seen des Salzkammerguts überzeugt die Immobilie auch durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung:

- ca. 5 Gehminuten zum Arzt inklusive Hausapotheke
- ca. 15 Fahrminuten zur Autobahnauffahrt Oberwang
- ca. 20 Fahrminuten nach Mondsee
- ca. 20 Fahrminuten zum Wolfgangsee bzw. nach St. Gilgen
- ca. 30 Fahrminuten nach Bad Ischl, dem kulturellen Zentrum des Salzkammerguts
- ca. 30 Fahrminuten in die Festspielstadt Salzburg
- ca. 40 Fahrminuten zum Skigebiet Dachstein West

Diese exklusive Doppelhaushälfte ist weit mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein Statement für Menschen mit Sinn für Ästhetik, Qualität und naturnahes Wohnen.

Ein Ort, an dem der Alltag zur Erholung wird und Lebensqualität selbstverständlich ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <6.000m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap