Moderne Liegenschaft in idyllischer und ruhiger Lage



Hausansicht

Objektnummer: 1068/4893

Eine Immobilie von Traunsee Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4813 Altmünster
Baujahr:	2008
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	622,00 m²
Nutzfläche:	905,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	10
Keller:	283,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 55,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	4.900.000,00 €

Provisionsangabe:

176.400,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sabine Wenzel

Traunsee Immobilien
Ebenzweierstraße 34
4813 Altmünster

T +43 7612 89 232
H +43 676 300 40 62
F +43 7612 89 232-30


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen mit Traunsee- und Panoramablick in Altmünster

Großzügige Villa mit Hallenbad, Wellnessbereich, Weinkeller und acht Garagen

In einer der begehrtesten Aussichtslagen von Altmünster präsentiert sich diese außergewöhnliche Villa als exklusiver Rückzugsort für höchste Ansprüche. Auf einer beeindruckenden Wohnfläche von rund 622 m² verbindet das im Jahr 2008 errichtete Anwesen moderne Architektur, großzügiges Wohnen und eine umfangreiche Ausstattung mit hoher Privatsphäre.

Insgesamt neun Zimmer eröffnen vielfältige Möglichkeiten für ein repräsentatives Familienleben, großzügige Gästebereiche, Homeoffice oder individuelle Rückzugsräume. Der durchdachte Grundriss, hochwertige Materialien und weitläufige Wohnbereiche schaffen eine elegante und zugleich angenehme Wohnatmosphäre.

Die besondere Aussichtslage eröffnet einen wunderschönen Blick auf den Traunsee, den markanten Traunstein und die umliegende Berglandschaft. Damit wird die eindrucksvolle Naturkulisse des Salzkammergutes zum täglichen Begleiter.

Repräsentatives Wohnen mit viel Raum

Bereits die außergewöhnliche Größe der Villa vermittelt ein besonderes Gefühl von Freiheit und Großzügigkeit. Die rund 622 m² Wohnfläche verteilen sich auf unterschiedliche Wohn-, Schlaf-, Freizeit- und Nebenbereiche und bieten ausreichend Platz für individuelle Lebenskonzepte.

Große Räume, eine sorgfältig geplante Raumfolge und der harmonische Bezug zu den Außenflächen prägen den Charakter des Hauses. Die insgesamt neun Zimmer können entsprechend den persönlichen Anforderungen als Wohn- und Schlafräume, Gästezimmer, Arbeitsbereiche, Bibliothek oder Hobbyräume genutzt werden.

Durch die großzügigen Dimensionen eignet sich das Anwesen hervorragend für Familien mit gehobenem Platzbedarf, für Unternehmer, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten, oder für Menschen, die einen repräsentativen Lebensmittelpunkt in einer der schönsten Regionen Österreichs suchen.

Hochwertige und massive Bauweise

Die Villa wurde im Jahr 2008 in hochwertiger Massivbauweise errichtet. Das massive Mauerwerk mit rund 50 cm starken Ziegeln sorgt für eine ausgezeichnete Gebäudequalität und trägt zu einem angenehmen Raumklima bei.

Die solide Bauweise, die moderne Architektur und die sorgfältige Planung bilden eine hochwertige Grundlage für dauerhaft komfortables Wohnen. Großzügigkeit und Funktionalität wurden dabei mit einem klaren architektonischen Anspruch verbunden.

Nachhaltiges Energiekonzept

Ein besonderes Augenmerk wurde auf eine effiziente und nachhaltige Energieversorgung gelegt.

Die Beheizung des Hauses erfolgt über ein modernes System mit Erdwärme und Luftwärmepumpe. Dadurch wird eine umweltbewusste und zugleich komfortable Wärmeversorgung der großzügigen Wohnflächen ermöglicht.

Zusätzlich verfügt die Immobilie über eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit einer Leistung von rund 15 kWp. Diese unterstützt die Eigenversorgung mit Strom und trägt dazu bei, die laufenden Energiekosten zu reduzieren.

Die Kombination aus massiver Bauweise, Wärmepumpentechnik und Photovoltaikanlage unterstreicht den zukunftsorientierten Charakter der Villa.

Privates Hallenbad und Wellnessbereich

Ein außergewöhnliches Highlight des Anwesens ist das private Hallenbad mit einer Größe von etwa 4 × 8 Metern. Es ermöglicht Schwimmen und Entspannung unabhängig von Wetter und Jahreszeit und verleiht der Villa eine besondere Freizeit- und Erholungsqualität.

Ergänzt wird das Hallenbad durch einen Whirlpool im Außenbereich und eine eigene Sauna. Damit steht den Bewohnern ein umfassender privater Wellnessbereich zur Verfügung, der Entspannung und Regeneration in den eigenen vier Wänden ermöglicht.

Ob sportliches Schwimmen am Morgen, eine Auszeit im Whirlpool oder entspannte Stunden in der Sauna – dieses Anwesen bietet ein exklusives Wellnesserlebnis im privaten Umfeld.

Eigener Sportbereich

Für körperliche Aktivität steht ein eigener Sportbereich zur Verfügung. Dieser ermöglicht ein regelmäßiges Training ohne zusätzliche Wege und lässt sich individuell auf die persönlichen

Bedürfnisse der Bewohner abstimmen.

In Verbindung mit dem Hallenbad, der Sauna und dem Außen-Whirlpool entsteht ein umfassendes Freizeit- und Wellnessangebot, das in dieser Form nur selten in einem privaten Wohnhaus zu finden ist.

Stilvoller Weinkeller

Weinliebhaber dürfen sich auf einen eigenen, stilvoll gestalteten Weinkeller freuen. Dieser bietet den passenden Rahmen für die fachgerechte Aufbewahrung besonderer Weine und edler Tropfen.

Der Weinkeller eignet sich zugleich als atmosphärischer Ort für Verkostungen und gesellige Abende mit Familie, Freunden oder Geschäftspartnern. Er ergänzt das hochwertige Gesamtbild der Immobilie um ein weiteres außergewöhnliches Detail.

Großzügiges Grundstück und weitläufige Terrassen

Das Anwesen befindet sich auf einem rund 2.608 m² großen Grundstück. Die Grundstücksgröße bietet viel Raum für Privatsphäre, Erholung und individuelle Entfaltung.

Die Außenbereiche wurden großzügig angelegt und bieten mit insgesamt rund 220 m² Terrassenfläche zahlreiche Möglichkeiten zum Entspannen und Genießen. Unterschiedliche Bereiche können als Lounge, Essplatz, Sonnenbereich oder privater Rückzugsort genutzt werden.

Die Terrassen schaffen einen harmonischen Übergang zwischen Innen- und Außenraum und ermöglichen es, den Blick auf den Traunsee, den Traunstein und die umliegende Bergwelt in vollen Zügen zu genießen.

Die ruhige Lage und die Größe des Grundstücks gewährleisten ein besonders hohes Maß an Privatsphäre.

Acht Garagen für eine exklusive Fahrzeugkollektion

Eine absolute Besonderheit sind die insgesamt acht Garagenplätze. Sie bieten ausreichend Raum für eine umfangreiche Fahrzeugkollektion und unterstreichen den außergewöhnlichen Charakter dieses Anwesens.

Neben der Unterbringung von Autos bieten die großzügigen Garagenflächen zusätzliche Möglichkeiten für Motorräder, Fahrräder, Sportausrüstung oder weitere Fahrzeuge.

Damit richtet sich diese Immobilie auch gezielt an Autoliebhaber und Sammler, die großen

Wert auf sichere und komfortable Abstellmöglichkeiten legen.

Klimaanlage und Lift

Eine Klimaanlage sorgt auch während der warmen Sommermonate für angenehme Raumtemperaturen und erhöht den Wohnkomfort zusätzlich.

Für den bequemen Transport von Einkäufen, Gepäck und schweren Gegenständen steht ein Lift zur Verfügung. Nach den vorliegenden Informationen kann dieser entsprechend adaptiert und zu einem Personenlift umgebaut werden.

Die tatsächlichen technischen und behördlichen Voraussetzungen für einen Umbau beziehungsweise eine Nutzung als Personenlift sind vom zukünftigen Eigentümer mit den zuständigen Fachfirmen und Behörden zu klären.

Ruhige Aussichtslage mit hoher Privatsphäre

Die Villa befindet sich in einer idyllischen und ruhigen Lage von Altmünster. Trotz der angenehmen Zurückgezogenheit sind das Ortszentrum und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs rasch erreichbar.

Die erhöhte Position bietet einen schönen Blick auf den Traunsee, den majestätischen Traunstein und die umliegende Berglandschaft. Zu jeder Tages- und Jahreszeit entsteht dadurch eine besondere Atmosphäre.

Direkt vom Haus aus führen zahlreiche Wander- und Spazierwege in die malerische Umgebung. Naturfreunde und sportlich aktive Bewohner können ihre Unternehmungen somit unmittelbar vor der eigenen Haustür beginnen.

Die Verbindung aus Ruhelage, Aussicht und guter Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders attraktiv.

Altmünster am Traunsee – leben, wo andere Urlaub machen

Altmünster liegt am Westufer des Traunsees und zählt zu den begehrtesten Wohnorten des Salzkammergutes. Die Gemeinde vereint eine eindrucksvolle Naturlandschaft mit hoher Lebensqualität und einer gut ausgebauten Infrastruktur.

Der Traunsee bietet vielfältige Möglichkeiten für Wassersport und Erholung. Schwimmen, Segeln, Stand-up-Paddeln und Bootsfahrten gehören ebenso zum Freizeitangebot wie entspannte Stunden an den öffentlichen Badeplätzen und Uferbereichen.

Die umliegende Bergwelt lädt zum Wandern, Radfahren und Naturerleben ein. Zahlreiche

Spazier- und Wanderwege führen durch die abwechslungsreiche Landschaft und eröffnen immer wieder eindrucksvolle Ausblicke auf See und Berge.

Die Seepromenade von Altmünster ist ein beliebter Treffpunkt und lädt zum Flanieren und Verweilen ein. Cafés und Restaurants bieten regionale Spezialitäten und schöne Ausblicke auf den Traunsee und den Traunstein.

Nähe zu Gmunden und gute Infrastruktur

Die nahe gelegene Stadt Gmunden ist in kurzer Zeit erreichbar. Die historische Innenstadt, die Esplanade, das bekannte Seeschloss Ort sowie das vielfältige kulturelle und gastronomische Angebot ergänzen die hohe Lebensqualität der Region.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in Altmünster und der näheren Umgebung. Auch die regionalen Verkehrsverbindungen sind gut erreichbar.

Die Lage verbindet somit die Vorzüge eines ruhigen, naturnahen Wohnumfeldes mit kurzen Wegen zu einer umfassenden Infrastruktur.

Die wichtigsten Merkmale im Überblick

- exklusive Villa in begehrter Aussichtslage von Altmünster,
- schöner Blick auf den Traunsee, den Traunstein und die Bergwelt,
- Baujahr 2008,
- hochwertige Massivbauweise,
- rund 50 cm starkes Ziegelmauerwerk,
- ca. 622 m² großzügige Wohnfläche,
- insgesamt neun Zimmer,
- rund 2.608 m² Grundstücksfläche,
- ca. 220 m² Terrassenflächen,
- privates Hallenbad mit etwa 4 × 8 Metern,
- Whirlpool im Außenbereich,

- eigener Saunabereich,
- privater Sportbereich,
- stilvoller Weinkeller,
- nachhaltiges Heizsystem mit Erdwärme und Luftwärmepumpe,
- Photovoltaikanlage mit rund 15 kWp,
- Klimaanlage,
- Lift für Einkäufe und schwere Gegenstände,
- möglicher Umbau zum Personenlift,
- acht Garagenplätze,
- hohe Privatsphäre,
- zahlreiche Wander- und Spazierwege direkt vom Haus aus sowie
- ruhige Lage bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit.

Ein außergewöhnlicher Rückzugsort

Diese Villa bietet weit mehr als großzügiges Wohnen. Sie verbindet eine eindrucksvolle Aussicht, hochwertige Bauqualität und ein außergewöhnliches Raumangebot mit einer Ausstattung, die Wellness, Sport und Erholung direkt im eigenen Zuhause ermöglicht.

Das Hallenbad, der Whirlpool, die Sauna, der Sportbereich und der stilvolle Weinkeller schaffen einen exklusiven privaten Lebensraum. Die weitläufigen Terrassen, das große Grundstück und die ruhige Aussichtslage unterstreichen den besonderen Charakter des Anwesens.

Die acht Garagen bieten zudem ideale Voraussetzungen für eine exklusive Fahrzeugkollektion und machen die Immobilie auch für Autoliebhaber besonders interessant.

Ein außergewöhnliches Zuhause für Menschen, die Großzügigkeit, Privatsphäre und gehobenen Wohnkomfort schätzen und die Schönheit des Salzkammergutes jeden Tag aufs Neue erleben möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <3.000m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <3.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap