

**STILVOLL.SONNIG.PANORAMABLICK | Großzügige  
Landhausvilla in Thumersbach-Zell am See**



Landhausvilla Thumersbach

**Objektnummer: 6798/400**

**Eine Immobilie von Schnitzhofer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5700 Zell am See
<b>Baujahr:</b>	1977
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	252,17 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	137,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	6
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	137,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 130,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,46
<b>Infos zu Preis:</b>	

Betriebskosten: Strom, TV, Versicherung, Gemeindeabgaben

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

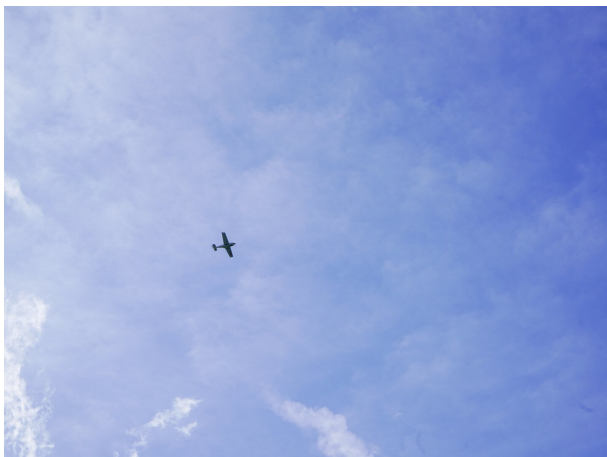


**Marliesa Schnitzhofer**

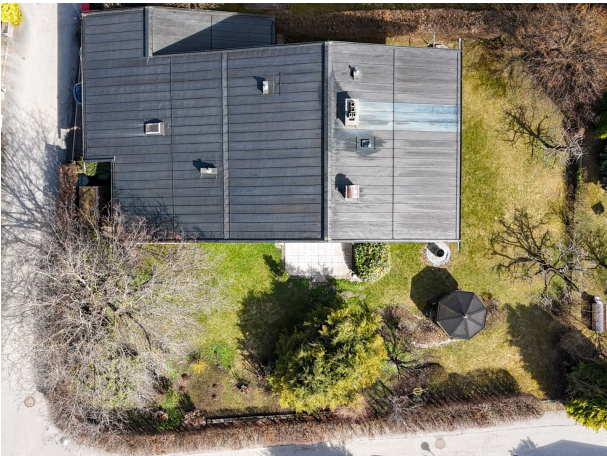


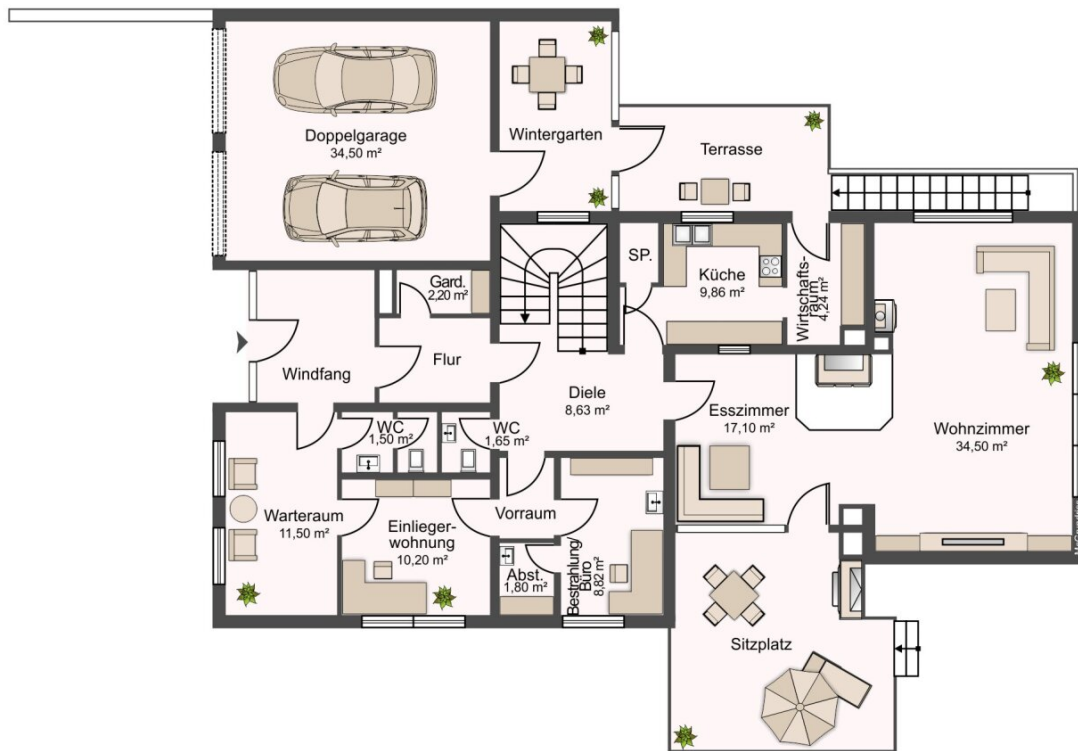


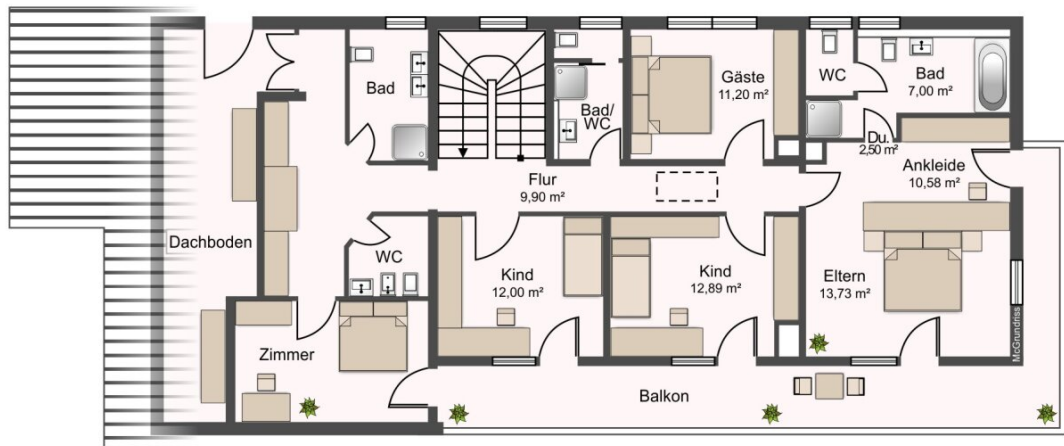


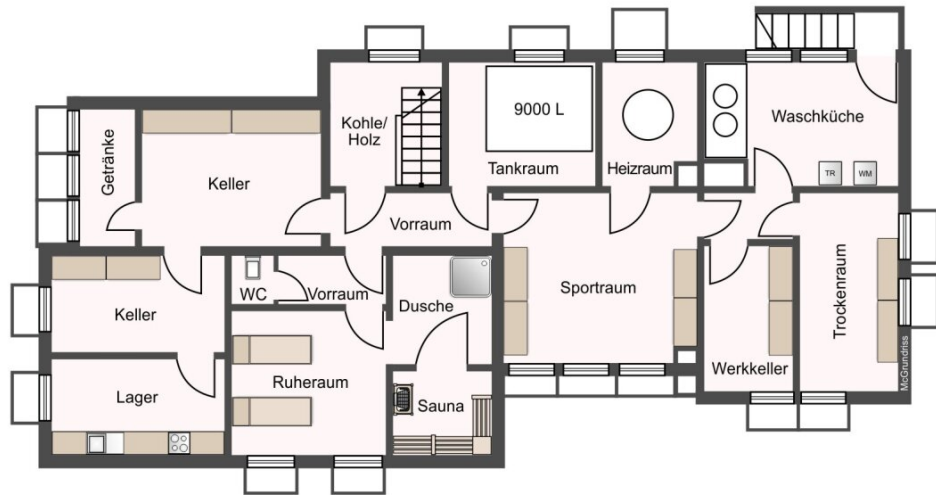












## Objektbeschreibung

### **Immobilien wie diese, sind in Zell am See eine absolute Seltenheit**

Auf der Sonnenseite des Zeller Sees, im exklusiven Ortsteil Thumersbach, entfaltet diese großzügige Landhausvilla ein Wohngefühl, das über das Gewöhnliche hinausgeht. In leicht erhöhter Ruhelage, nur wenige Gehminuten vom Seeufer entfernt, genießen Sie hier ein Höchstmaß an Privatsphäre, Sonne und atemberaubenden Ausblicken auf die Pinzgauer Bergwelt.

Das weitläufige Grundstück öffnet sich harmonisch nach Süden und Westen und fängt die Sonne vom ersten bis zum letzten Lichtstrahl des Tages ein. Eingebettet in eine gewachsene, ruhige Umgebung finden Sie hier einen Rückzugsort der Ruhe, Eleganz und Natur in einzigartiger Weise verbindet. Bereits das stilvolle und großzügige Entrée lässt die besondere Handschrift dieses Hauses erkennen. Vor dem Haus stehen zwei überdachte Parkplätze, vor einer Doppelgarage zur Verfügung.

Beim Betreten der Villa erwartet Sie ein Wohnambiente von zeitloser Qualität: Großzügige Glasflächen holen die Landschaft ins Haus, während ein Kachelofen und ein offener Kamin für eine warme, authentische Atmosphäre sorgen. Der Wohn- und Essbereich wird so zum zentralen Ort für Begegnung, Genuss und besondere Momente, in Form einer behaglichen Stube. Die Küche präsentiert sich klassisch separiert und funktional zugleich – ergänzt von durchdachten Nebenräumen und direkten Zugang in den Garten. Hier verschmelzen Innen- und Außenraum auf natürliche Weise. Ein offen gestaltetes Wohnzimmer mit überhoher Decke und großen Fensterflächen lädt zum genießen ein. Zusätzlich glänzt das Erdgeschoss mit einer separaten Einheit, die sowohl als Einliegerwohnung als auch als Büro/Praxis genutzt werden kann.

Im Obergeschoss präsentiert sich ein privater Rückzugsbereich mit Master-Suite, Ankleide und Badezimmer en-suite. Weitere Zimmer bieten Raum für Familie, Gäste oder individuelle Nutzung. Ergänzende Wohneinheiten schaffen zusätzliche Möglichkeiten – diskret integriert und vielseitig nutzbar. Ein großzügiger Balkon gibt den Blick auf die umliegende Bergwelt bis hin zum Kitzsteinhorn frei.

Auch im Untergeschoss setzt sich der Anspruch an Wohnqualität fort: Ein eigener Wellnessbereich mit Sauna und Ruhezone, Fitnessraum sowie großzügige Nebenflächen unterstreichen den Charakter dieses Hauses als Ort des Rückzugs und der Regeneration.

Die großzügigen Außenflächen mit Terrasse, Kamin- und Grillplatz laden dazu ein, das Leben ins Freie zu verlagern – ob bei entspannten Sommerabenden oder in ruhigen Momenten mit Blick auf die umliegende Natur. Der Garten präsentiert sich als grüne Oase mit gewachsenem Baumbestand, Obstbäumen und liebevoll gestalteten Rückzugsorten. Ein Pavillon sowie weitere Außenbereiche schaffen Raum für Ruhe und Genuss – eingebettet in die natürliche

Umgebung. Im Anschluss der Doppelgarage befindet sich auf der Ostseite ein kleiner beheizter Wintergarten, der perfekt als Frühstücksplatz und in den kalten Wintermonaten als Pflanzenlager dient.

Dieses Landhaus wurde mit großer Sorgfalt errichtet und über Jahre hinweg gepflegt und weiterentwickelt. Es vereint alpine Tradition mit Großzügigkeit und einem Lebensstil, der durch Ruhe, Qualität und Beständigkeit geprägt ist. Wer hier wohnt, entscheidet sich nicht nur für ein Haus – sondern für eine der begehrtesten Wohnlagen in der Region Zell am See.

Aufgrund einer Bebauungsdichte von GFZ: 0,5 besteht die Möglichkeit diese schöne Landhausvilla noch zu erweitern.

### **Highlights der Immobilie**

- Grundstück mit ca. 1.171 m<sup>2</sup> Fläche in bester Sonnen-/Ruhelage
- 10 Zimmer & 3 Badezimmer
- Einliegerwohnung oder separates Büro/Praxis
- Nur 5 Gehminuten zum Schwimmen und Wassersport
- Nur 2 Gehminuten zum Tennisplatz
- Kachelofen und offener Kamin
- Großer Garten mit eigenem Tiefbrunnen und Gartenhaus
- Balkon mit fantastischem Panoramablick
- Doppelgarage mit angebautem Gewächshaus
- Vollunterkellert mit Sauna und Ausgang in den Garten

- Dach mit Kupfereindeckung
- Erweiterung der Wohnfläche nach vorgegebenem Bebauungsplan möglich
- Bebauungsdichte: GFZ: 0,5

## **Eine seltene Gelegenheit, sich eine der begehrtesten Lagen von Zell am See zu sichern!**

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt persönlich präsentieren zu dürfen.

### **Ihr Team Schnitzhofer**

#### ***Rechtlicher Hinweis***

*Alle Daten wurden mit Sorgfalt erhoben, die angegebenen Maße sind gerundet. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ist der Auftraggeber verantwortlich. Die Pläne können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Zwischenverkauf, Irrtum und Fehler vorbehalten. Es können nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namen, E-Mail-Adresse und Telefonnummer verarbeitet werden!*

#### **Noch nicht das Passende gefunden?**

Kein Grund zur Sorge – **Willkommen beim Schnitzhofer. Selection.**

Mit unserem diskreten Suchservice erhalten Sie Zugang zu **ausgewählten Off-Market-Immobilien** und werden über neue, passende Objekte **exklusiv vor allen anderen** informiert.

? **Legen Sie jetzt Ihren Suchwunsch an** – wir halten die Augen für Sie offen!

[Suchagent anlegen](https://schnitzhofer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://schnitzhofer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <5.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <2.000m

Post <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap