

**PENTHOUSE MIT LIFT - Exklusiv wohnen direkt am  
Attersee mit Ausblick**



**Objektnummer: 6352/2622**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Penthouse
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4863 Litzlberg
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	149,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	203,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	1.150.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.665,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

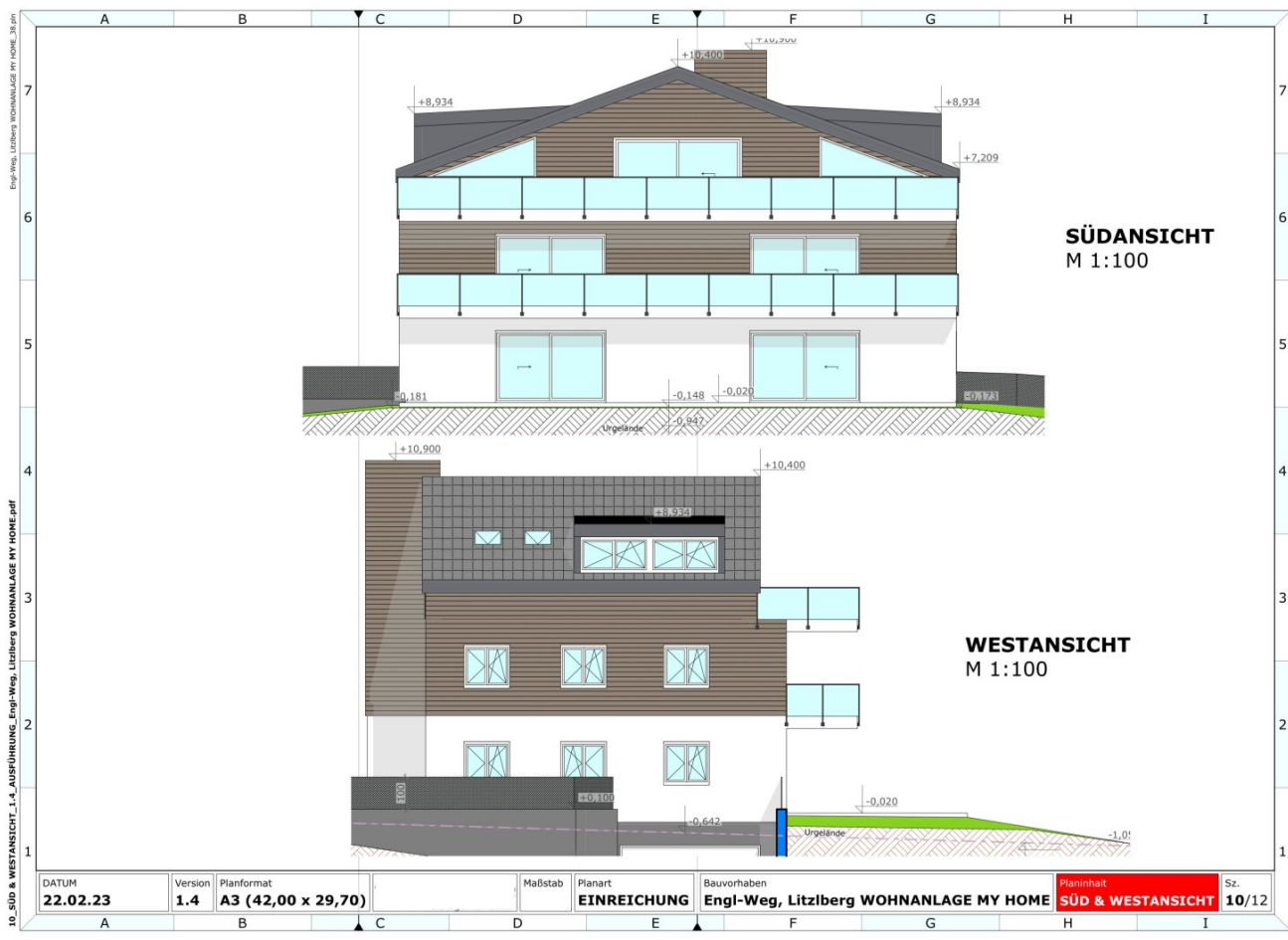


RELIIUM REAL ESTA

**AURELIUM REAL ESTATE**

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1





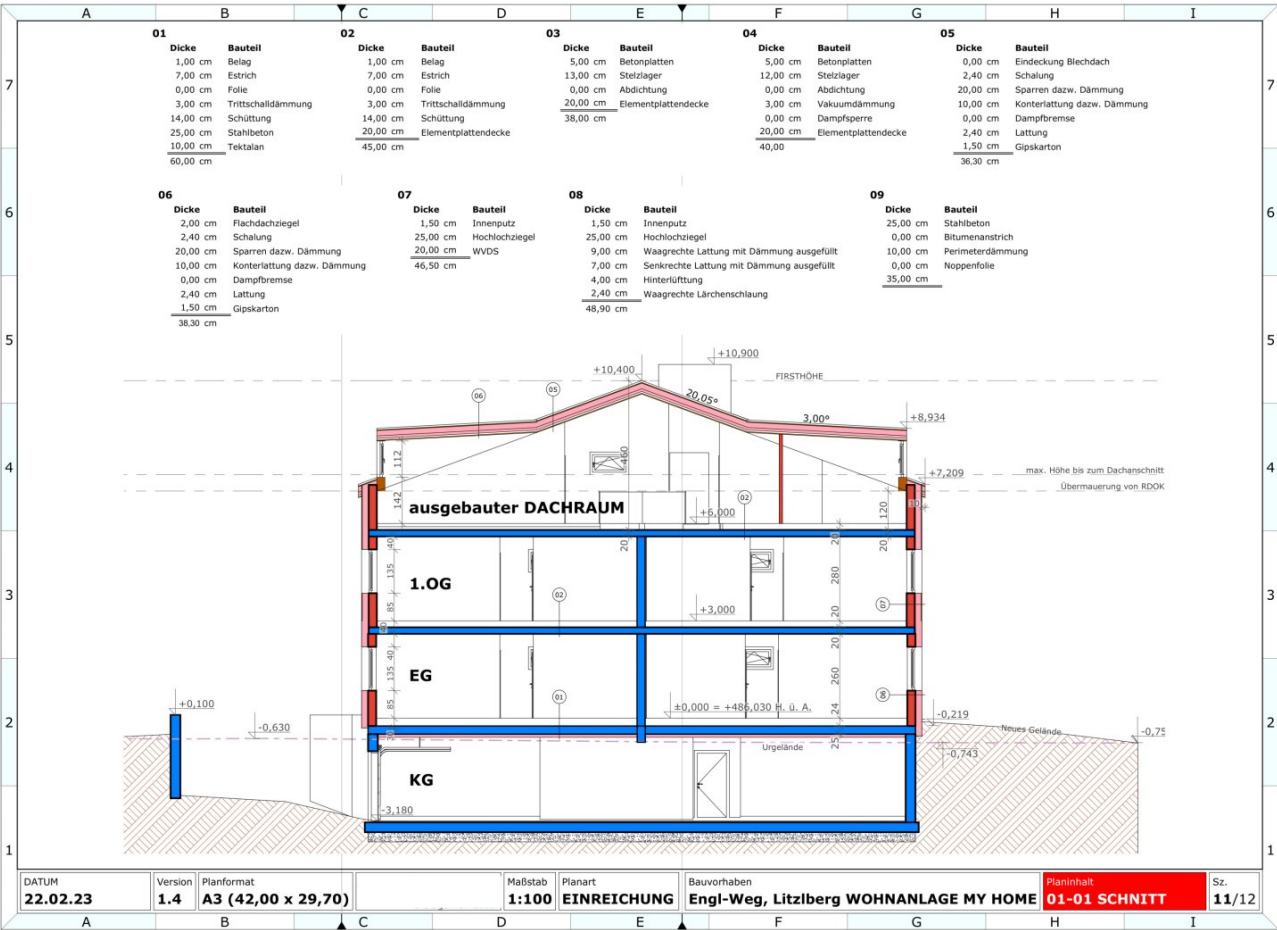
DATUM	Version	Planformat	Maßstab	Planart	Bauvorhaben	Planinhalt	Sz.
22.02.23	1.4	A3 (42,00 x 29,70)		EINREICHUNG	Engl-Weg, Litzlberg WOHNANLAGE MY HOME	SÜD & WESTANSICHT	10/12

10\_SÜD & WESTANSICHT\_1\_4\_AUSFÜHRUNG\_Engl-Weg\_Litzlberg\_WOHNANLAGE\_MY\_HOME.pdf

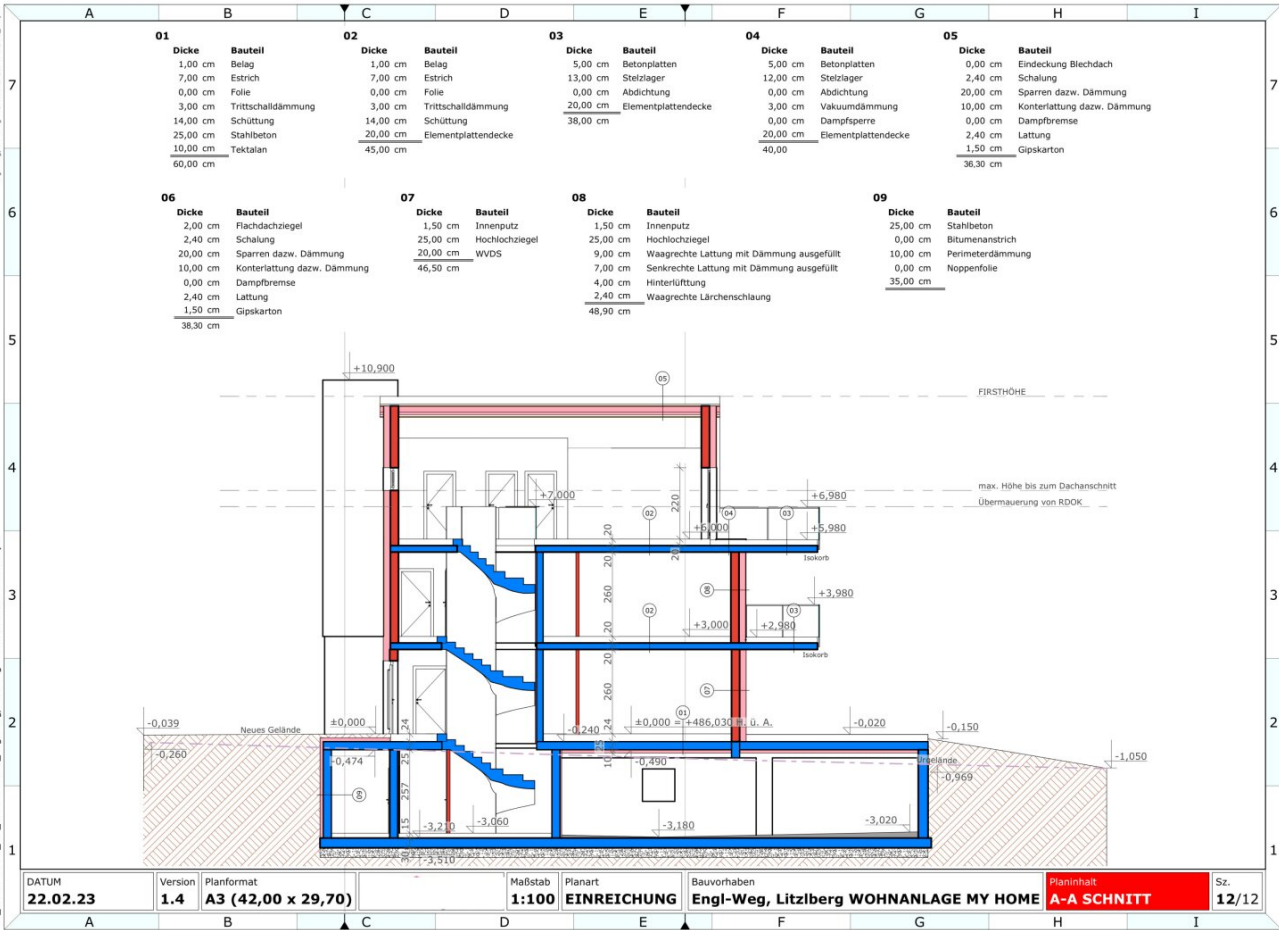
Engl-Weg, Litzlberg WOHNANLAGE MY HOME\_38.dwg

Engl-Weg, Litzberg WOHNANLAGE MY HOME, 38,2m

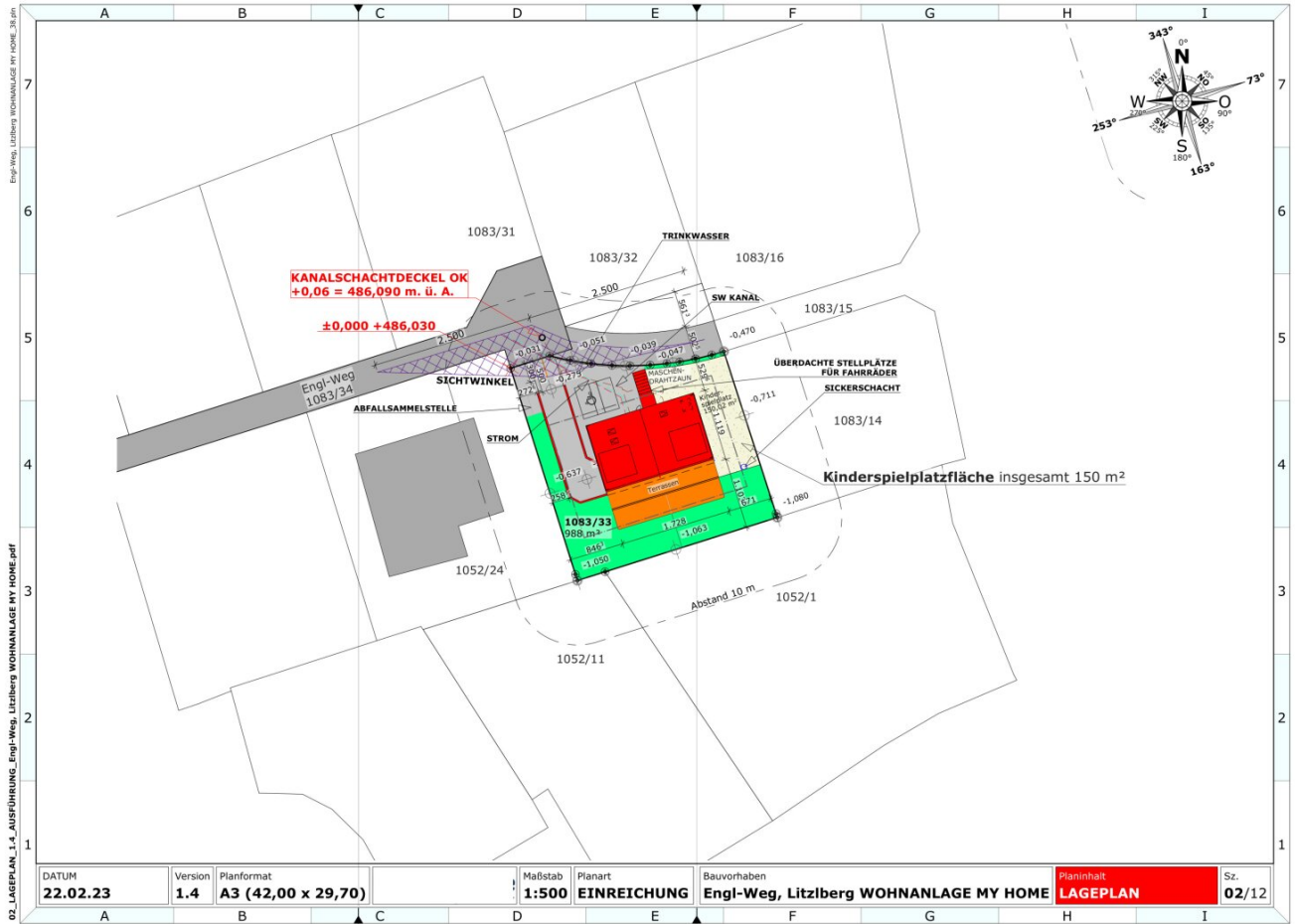
11\_01-01\_SCHNITT\_1.4\_AUSFÜHRUNG\_Engl-Weg, Litzberg WOHNANLAGE MY HOME.pdf

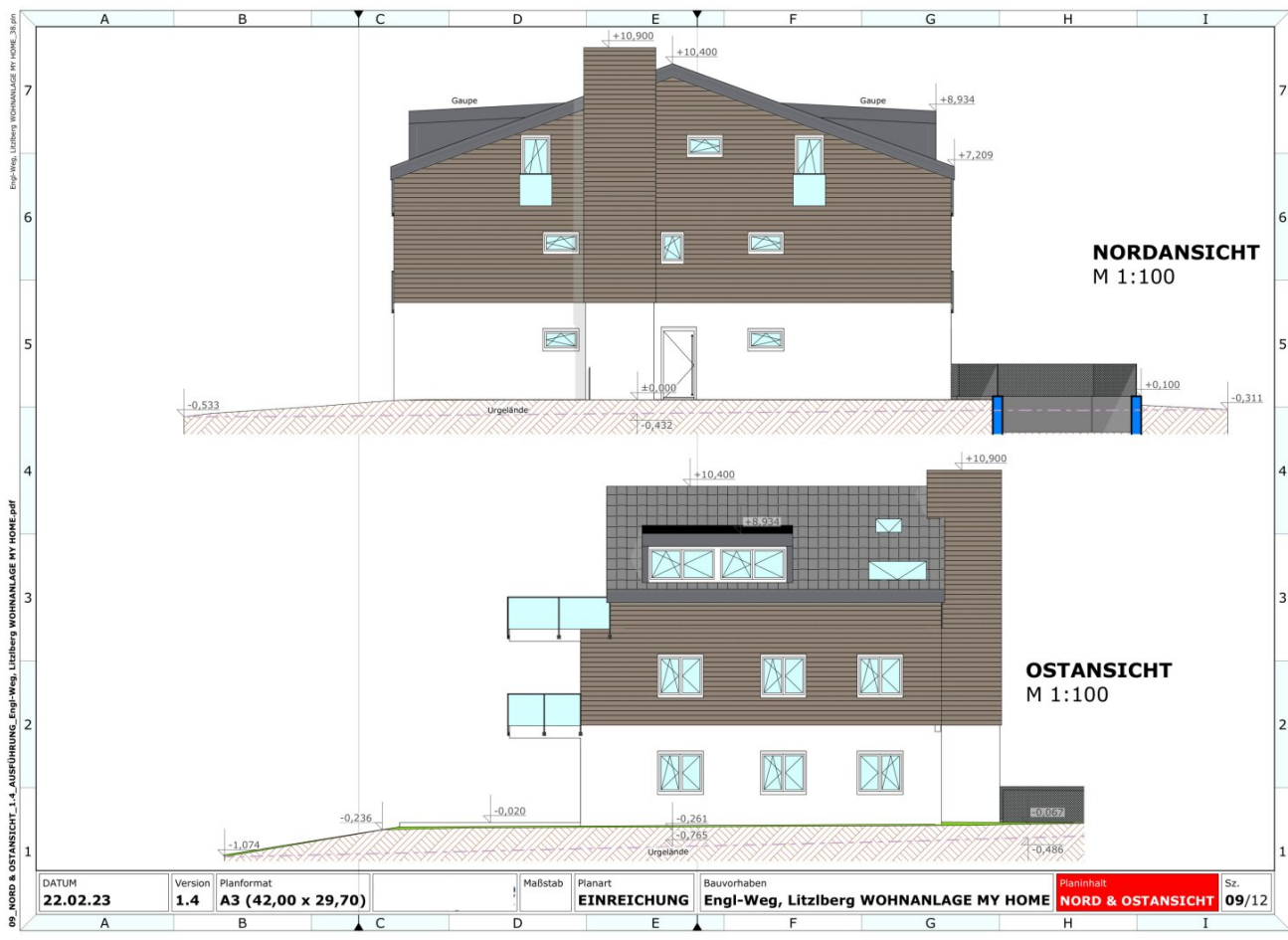


DATUM	Version	Planformat	Maßstab	Planart	Bauvorhaben	Planinhalt	Sz.
22.02.23	1.4	A3 (42,00 x 29,70)	1:100	EINREICHUNG	Engl-Weg, Litzberg WOHNANLAGE MY HOME	01-01 SCHNITT	11/12









Datum	Version	Planformat	Maßstab	Planart	Bauvorhaben	Planinhalt	Sz.
22.02.23	1.4	A3 (42,00 x 29,70)		EINREICHUNG	Engl-Weg, Litzberg WOHNANLAGE MY HOME	NORD & OSTANSICHT	09/12

09\_NORD & OSTANSICHT\_1\_4\_AUFFÜHRUNG\_Engl-Weg\_Litzberg\_WOHNANLAGE\_MY\_HOME.pdf

Engl-Weg, Litzberg WOHNANLAGE MY HOME\_38.dwg

# Objektbeschreibung

## Highlights:

- 149m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 54m<sup>2</sup> Terrasse mit See- bzw Panoramablick
- Neubau und Erstbezug (Fertigstellung und Übergabe Q1 2025)
- Exklusiver Lift direkt in das Penthouse
- Seezugang kann miterworben werden
- Wohnen in einer der Exklusivsten Regionen Oberösterreichs

Für eine Führung durch die Immobilie kontaktieren Sie bitte die oben angeführte **Telefonnummer**.

**Willkommen im luxuriösen Penthouse in Litzlberg, Oberösterreich.** Diese atemberaubende Immobilie befindet sich in der 2. Etage eines modernen Neubaus und bietet einen unvergleichlichen Blick auf den See, die Berge und die umliegende Landschaft. Mit einer Gesamtfläche von **149m<sup>2</sup> und 5 Zimmern + einer 54m<sup>2</sup> Terrasse mit Seeblick**, bietet dieses Penthouse ausreichend Platz für Sie und Ihre Familie.

Als Erstbezug erwartet Sie hier eine hochwertige und moderne Ausstattung, die keine Wünsche offen lässt. **Ein Personenaufzug der nur in die Penthousewohnung führt** sorgt für bequemes Erreichen der Wohnung und ermöglicht ein exklusives Wohngefühl.

Die großzügig geschnittene Wohnküche mit offener Küche ist der perfekte Ort, um gemeinsam mit Familie und Freunden zu kochen und zu essen. Hier können Sie den Blick auf den See und die umliegenden Berge genießen und den stressigen Alltag hinter sich lassen. **Die Fußbodenheizung** sorgt für behagliche Wärme an kalten Tagen und die hochwertigen Fliesen und Parkettböden unterstreichen den modernen und luxuriösen Charakter der Wohnung.

Das Highlight dieser Immobilie ist der **Südbalkon** bzw. die Südterrasse, die Ihnen einen **traumhaften Blick auf den See und die umliegende Landschaft** bietet. Hier können Sie die Sonne den ganzen Tag über genießen und entspannte Stunden verbringen.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer Dusche ausgestattet und verfügt über ein Fenster, das für ausreichend Tageslicht sorgt. **Die gesamte Wohnung ist lichtdurchflutet und bietet Ihnen somit ein helles und freundliches Wohnambiente.**

Die Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene Bushaltestelle optimal gegeben. So können Sie bequem und schnell in die umliegenden Städte gelangen.

**Weiters kann ein exklusiver Seezugang miterworben werden!**

**Der Energieausweis liegt bereits vor und bestätigt die Energieeffizienz dieser Immobilie.**

Lassen Sie sich von diesem exklusiven Penthouse in Litzlberg begeistern und erfüllen Sie sich Ihren Traum vom luxuriösen Wohnen in einer der schönsten Regionen Oberösterreichs. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot. Wir freuen uns auf Sie!

Wir freuen uns über Ihre unverbindliche Anfrage über die jeweilige **Immobilienplattform** oder einen Anruf über die oben angeführte **Telefonnummer**.

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Widürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht

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 <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <7.500m  
Krankenhaus <9.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Höhere Schule <9.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.500m

**Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Polizei <2.500m

Post <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap