

# **SEENGEBIET: UNIKAT - größte Liegenschaft mit Seezugang**



**Objektnummer: 7582/233824**

**Eine Immobilie von Penz Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4866 Unterach
<b>Wohnfläche:</b>	1.200,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	100,00 kWh / m <sup>2</sup> * a

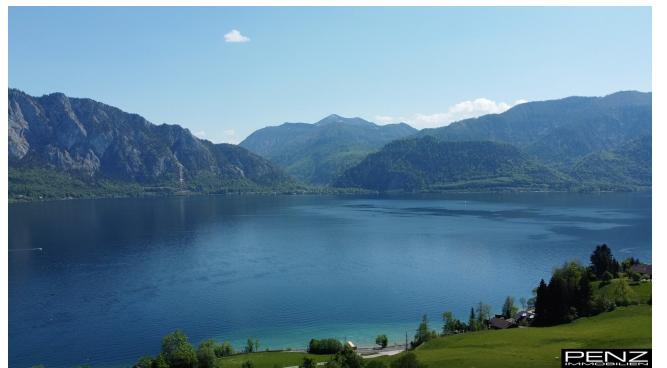
## Ihr Ansprechpartner

### Ing. Günter Penz

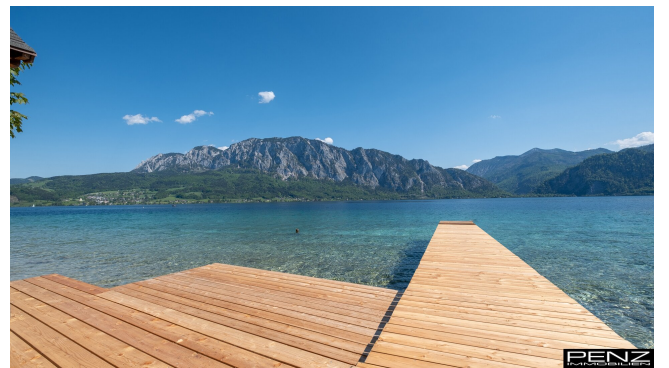
Penz Immobilien GmbH  
Domgasse 5  
4020 Linz

T +43 664 176 10 13

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









**PENZ**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Dieses einzigartige Anwesen verbindet Tradition, Natur und Exklusivität auf unvergleichliche Weise. Eingebettet in eine idyllische Südwestlage am Ende einer Privatstraße thront das traditionelle Bauernhaus mit Nebengebäuden hoch oben auf einem Hügel, wo sich ein unverbaubarer Blick über den Attersee erstreckt.

Das rund 11 Hektar große Grundstück umfasst Wiesen, Wälder und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Neben dem historischen Charme des Hauptgebäudes bietet das Anwesen einen privaten Seezugang mit Steg, Badehäuschen und Boje – eine absolute Seltenheit in dieser Region. Die ruhige, uneinsehbare Lage und der unvergleichliche 180°-Seeblick machen dieses Anwesen zu einem Paradies für Natur- und Wassersportliebhaber sowie für Investoren oder Unternehmer, die ein einzigartiges Objekt mit Entwicklungspotenzial suchen.

### Hauptgebäude – das Bauernhaus

Das Bauernhaus besticht durch seinen traditionellen Charme und die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung. Die aktuelle Wohnfläche beträgt ca. 400 m<sup>2</sup> und kann durch den Ausbau des großzügigen Heubodens auf etwa 1.200 m<sup>2</sup> erweitert werden.

- Großzügige Räume mit Seeblick
- Gemütliche, traditionelle Atmosphäre
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss (ehemaliger Heuboden)
- Kleine Garage und Kellergeschoss
- Sonnenterrasse mit Betonboden und spektakulärem Panoramablick

Das Gebäude ist in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch eine solide Grundlage für eine maßgeschneiderte Renovierung, bei der Ihre persönlichen Wohnträume realisiert werden können.

### Nebenhaus – Gästehaus und Ferienwohnungen

Das Nebenhaus bietet eine perfekte Ergänzung für Gästeunterbringung, Ferienvermietung oder alternative Nutzungskonzepte.

- 3 Ferienwohnungen mit Wohnbereich, integrierter Küchenzeile, separatem Schlafzimmer & Bad/WC

- 7 Doppelzimmer mit eigenem Bad/WC
- 1 Einzelzimmer mit eigenem Bad/WC
- Dachgeschoss mit zusätzlichem Ausbaupotenzial
- Insgesamt 29 Gästebetten

Dieses Gebäude wurde bislang als Frühstücks - Pension betrieben und bietet eine hervorragende Möglichkeit, ein etabliertes Geschäftsmodell weiterzuführen oder anderweitig zu nutzen.

### **Wirtschaftsgebäude und landwirtschaftliche Nutzung**

Das Anwesen ist ideal für landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Nutzung, aber auch für eine Umgestaltung in einen Freizeit- oder Eventbetrieb.

- Stadl und Maschinenunterstand
- Ehemaliger Stall (derzeit als Lager genutzt)
- Ca. 7,17 ha Grünland, aktuell als extensive Weide für Pferde genutzt
- Ca. 3,25 ha gesunder Mischwald, nachhaltig bewirtschaftet
- Keine öffentlichen Fördergelder oder Ausgleichszahlungen in Anspruch genommen

Das Anwesen eignet sich ideal für Pferdeliebhaber, Landwirte oder Naturschützer, die eine nachhaltige Bewirtschaftung schätzen.

### **Privater Seezugang und Erweiterungsmöglichkeit**

Ein Highlight dieses Anwesens ist der private Zugang zum Attersee, der sich direkt unterhalb des Grundstücks befindet.

- Badehäuschen mit privatem Steg
- Eigene Boje für Boote
- Genehmigte Erweiterung des Seegrundstücks um 2.000 m<sup>2</sup> durch Straßenbegradigung (davon die Hälfte für die Allgemeinheit und die andere Hälfte zur Eigennutzung)

Dieser exklusive Zugang zum See eröffnet Ihnen eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, von entspannten Badeausflügen bis hin zu Wassersportaktivitäten.

## **Die Lage**

### **Unterach am Attersee – Klein-Venedig der Alpen**

Das Anwesen befindet sich in Unterach am Attersee, einem malerischen Ort am Südufer des Attersees, der früher als „Klein-Venedig“ bekannt war. Die Region zeichnet sich durch ihre unvergleichliche Kombination aus alpiner Bergwelt und kristallklarem Wasser aus.

#### **Infrastruktur:**

- Gemeindezentrum mit Nahversorgern, Schule und Kindergarten in unmittelbarer Nähe
- Bushaltestelle fußläufig erreichbar
- Internationale Schule St. Gilgen nur 14 km entfernt

#### **Freizeitmöglichkeiten:**

- Wassersport: Segeln, Schwimmen, Tauchen und Wasserski
- Wandern: Hochmoorgebiet Egelsee, Edelkastanienwald, Märchenwanderweg
- Wintersport: Skilift beim Druckerhof, Eislaufen, Eisstockschießen
- Kultur: Kunsthandwerkermarkt, Konzerte, Gustav-Mahler-Komponierhäuschen

Die einzigartige Natur und die kulturellen Highlights der Region machen Unterach am Attersee zu einem begehrten Wohn- und Ferienort.

### **Eckdaten im Überblick**

**Grundstücksgröße:** 10,7179 ha

- 7,17 ha landwirtschaftliche Nutzfläche
- 3,25 ha Forstwirtschaft
- Erweiterung des Seegrunds auf 1.500 m<sup>2</sup> genehmigt

### **Wohnfläche:**

- Haupthaus: ca. 400 m<sup>2</sup> (ausbaufähig auf 1.200 m<sup>2</sup>)
- Nebenhaus: 29 Gästebetten in 9 Zimmern und 3 Ferienwohnungen

**Heizung:** Hackschnitzelheizung und Notstrom Heizung für beide Gebäude

**Energieausweis:** In Arbeit

### **Fazit**

Dieses Anwesen bietet eine unvergleichliche Gelegenheit, den Traum eines exklusiven Rückzugsortes am Attersee zu verwirklichen. Die Kombination aus traditionellem Bauernhaus, großzügiger landwirtschaftlicher Fläche, privatem Seezugang und der idyllischen Lage in einer der schönsten Regionen Österreichs macht diese Immobilie einzigartig.

Weitere schöne Immobilien finden Sie bei uns auf der Homepage:

<https://www.penz-immobilien.at>