

K3 - Exklusiv und großzügig wohnen - nur wenige Minuten vom Wallersee entfernt! Eckreihenhaus mit Wintergarten in herrlicher Ruhelage!



Objektnummer: 1269676

Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reiheneckhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5201 Seekirchen am Wallersee
Baujahr:	1981
Zustand:	Teil_vollsanziert
Wohnfläche:	164,35 m ²
Nutzfläche:	149,59 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Balkone:	2
Terrassen:	4
Stellplätze:	4
Keller:	90,31 m ²
Heizwärmebedarf:	68,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,44
Kaufpreis:	750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

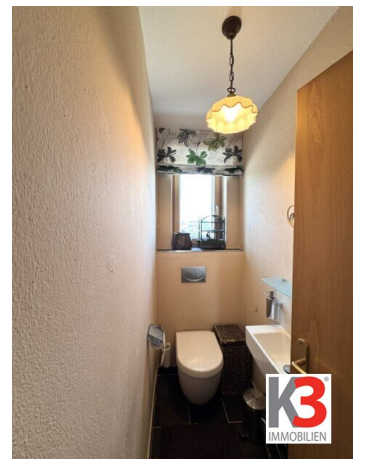


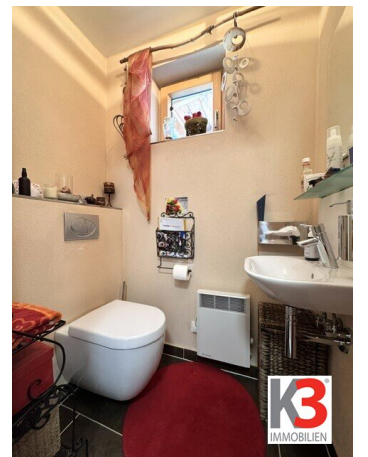
Melanie Eder

K3 Immobilien Austria GmbH
Josef Schwer Gasse 9









Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen, in sonniger Ruhelage von Seekirchen am Wallersee, präsentiert sich dieses außergewöhnliche, im Jahr 2014 umfangreich sanierte und erweiterte Eckreihenhaus als wahres Raumwunder mit exklusivem Wohnkomfort.

Die durchdachte Raumaufteilung, die helle Wohnatmosphäre und die zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten machen diese Immobilie zum idealen Zuhause für Familien, welche die Kombination von Wohnen und Arbeiten schätzen.

SO LEBEN SIE HIER

KELLER:

- **Hauseingang** - Von hier aus führt der Eingangsbereich, welcher Platz für eine Garderobe und Schuhschränke bietet, in den ca. 90 m² großen, ausgebauten und beheizten Keller. Dieser ist neben dem Hauseingang auch direkt von einem der Carports aus begehbar, so dass Sie Ihre Einkäufe auch bei Regen ins Trockene transportieren können. In diesem Geschoß bieten Ihnen großzügige Räumlichkeiten sowie ein eigenes Badezimmer mit Waschbecken, Dusche und Toilette viele, tolle Möglichkeiten. So eignet sich diese Etage bestens für Wellness, Fitness und Freizeit. Des weiteren stehen Ihnen eine Werkstatt, eine Waschküche, praktische Stauräume, ein Weinkeller, ein verschließbarer Fahrradraum, Platz für die Mülltrennung sowie ein eigener Regenwassertank zur Gartenbewässerung zur Verfügung.

ERDGESCHOSS:

- **Eingang** - Vom Kellergeschoss führt eine Treppe direkt in diese Etage des Hauses, in welcher sich ein zweiter Hauseingang befindet. Ein schöner Eingangsbereich und die großzügige Diele, welche einen einladenden Eindruck vermitteln, bieten viel Platz für Garderoben- und Schuhschränke, Sitzmöglichkeiten zum Schuhe anziehen, etc.

- **Koch-, Wohn- und Essbereich** - Dieser offen gestaltete, lichtdurchflutete Raum bildet das Herzstück des Hauses. Hier verschmelzen Kochen, Genießen und Wohnen zu einem harmonischen Ganzen. Die durchdacht geplante Tischlerküche ist mit hochwertigen Geräten von Miele ausgestattet (Kochfeld mit Induktion, Backrohr, Dampfgarer, Tellerwärmer, Geschirrspüler) und verfügt über viele Arbeitsflächen und großzügigen Stauraum. Das Frühstück, kleine Snacks oder ein gutes Gläschen können Sie an der Küchenbar genießen. Einen harmonischen Übergang zum Essbereich bis hin zum Wohnzimmer schafft der wunderschöne Kachelofen, welcher für angenehme Wärme und Behaglichkeit sorgt. Die gemütliche Essecke bietet auch für größere Tafelrunden ausreichend Platz. Angrenzend zum Essbereich wurde das Wohnzimmer platziert, welches über eine doppelflügelige, große Terrassentüre direkt in den traumhaften Wintergarten führt. Verstellbare Glaselemente ermöglichen eine vollständige Öffnung und schaffen ein besonderes Wohngefühl zwischen Innen- und Außenbereich. Ein im Außenbereich, vor dem Wintergarten gelegener, gemauerter Grillkamin sorgt für genussvolle Grillabende und gesellige Stunden mit Familie und Freunden.
- **Badezimmer mit Fußbodenheizung** - Vom Wohnzimmer aus führt eine Glastüre ins über 11 m² große Badezimmer dieser Etage. Zur Ausstattung zählen ein großes Waschbecken, eine Badewanne, eine Walk-in Dusche, eine Toilette sowie ein eigener Waschmaschinenanschluss.
- **Schlafzimmer** - Das gleich zum Bad angrenzende Schlafzimmer verfügt über ausreichend Platz für einen eigenen begehbaren Schrankbereich.

OBERGESCHOSS:

- **Vorraum** - Eine schöne, gewendelte Holzterrappe führt vom Erdgeschoss ins erste Obergeschoss. In der Treppenhälfte befindet sich ein liebevoll verziertes Rundfenster, welches beim Stiegenaufgang für viel Tageslicht sorgt. Der Vorraum führt neben den

drei Zimmern dieser Etage auch in einen separaten Schrankraum, ein Badezimmer sowie ein separates WC.

- **Schlafzimmer** - Dieser etwa 14 m² große Raum bietet direkten Zugang auf den 7,62 m² großen West-Balkon sowie auf die 26,79 m² große Terrasse.
- **Zimmer 12,27 m²** - Auch dieses Zimmer führt direkt auf diesen West-Balkon.
- **Zimmer 13,44 m²** - Von hier aus führt eine Balkontüre auf den zweiten und 6,73 m² großen Ost-Balkon.
- **Ankleideraum** - Die raumhohen Möbel in diesem 3,66 m² großen Raum wurden eigens vom Tischler angefertigt und bieten viel Platz für Ihre Garderobe.
- **Badezimmer mit Fenster** - Zur Ausstattung dieses Badezimmers (6,63 m²) gehören ein Doppelwaschbecken mit Unterschrank inklusive integrierten Steckdosen, ein Spiegelschrank, eine Eckdusche, eine Badewanne sowie ein Handtuchtrockner.
- **WC mit Fenster** - Das 1,84 m² große, separate WC ist mit einem kleinen Waschbecken, einer Konsole und einem Spiegel ausgestattet.

DACHGESCHOSS:

- **Schreibecke / Büroecke** - Wiederum führt eine Holzterppe in diese Etage des Hauses. In dem Vorraum am oberen Treppenende wurde eine Büroecke eingerichtet. Zwei Dachflächenfenster sorgen für Tageslicht in diesem Bereich.
- **Hobby- / Arbeitsraum** - Über zwei Dachflächenfenster sowie ein doppelflügeliges Wandfenster dringt hier ausreichend Tageslicht herein. Derzeit dient der Raum als Arbeitsraum, kann jedoch selbstverständlich auch anders genutzt werden.
- **Dachboden** - In diesem 9,96 m² großen, geschlossenen und abgetrennten Bereich bietet sich weiterer Platz zum Verstauen.

AUSSENBEREICH:

- Kleiner Garten (ca. 30 m²) für Hochbeete
- 3 Terrassen nicht überdacht

- 1 Terrasse überdacht

PARKEN:

- **Garage** - Derzeit wird dieser Bereich mit Garagentor nicht zum Parken für das Auto genutzt, sondern zur Lagerung der Gartengeräte verwendet.

- **Carport 1 + 2** - Eines der beiden Carports grenzt an die Garage. Hier parken die Autos hintereinander. Das zweite Carport befindet sich direkt vor dem Fahrradkeller.

- **Stellplätze** - Zwei weitere Stellplätze (nicht überdacht) befinden sich zwischen Carport und Hauseingang.

Bei Ihrer FINANZIERUNG sind wir Ihnen gerne behilflich - Wir kooperieren auch mit deutschen BANKEN!

NEUGIERIG GEWORDEN? DANN SEHEN SIE SELBST! - WIR FREUEN UNS AUF EINEN GEMEINSAMEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!

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 <1.000m

Apotheke <1.500m

Klinik <9.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap