SONNENSEITE. SEESEITE. | Panoramavilla nur rund 300 Meter vom See | Zell am See-Thumersbach



Haus kaufen in Thumersbach - Zell am See

Objektnummer: 6798/424

Eine Immobilie von Schnitzhofer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5700 Zell am See
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	252,17 m²
Zimmer:	10
Bäder:	3
WC:	6
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	137,50 m²
Heizwärmebedarf:	D 130,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,46
Kaufpreis:	2.190.000,00 €
Betriebskosten:	503,00 €
Infos zu Preis:	

Betriebskosten: Strom, TV, Versicherung, Gemeindeabgaben

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



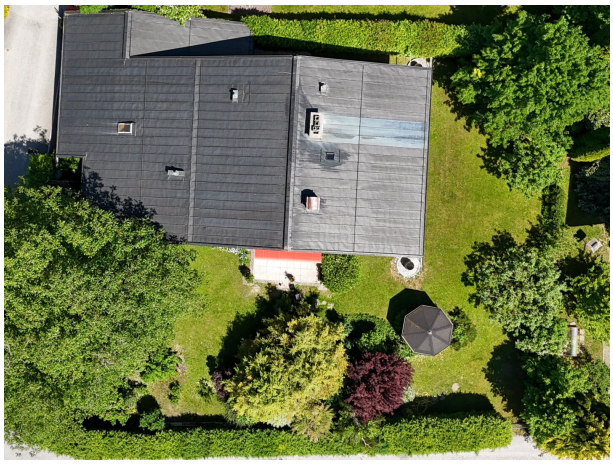








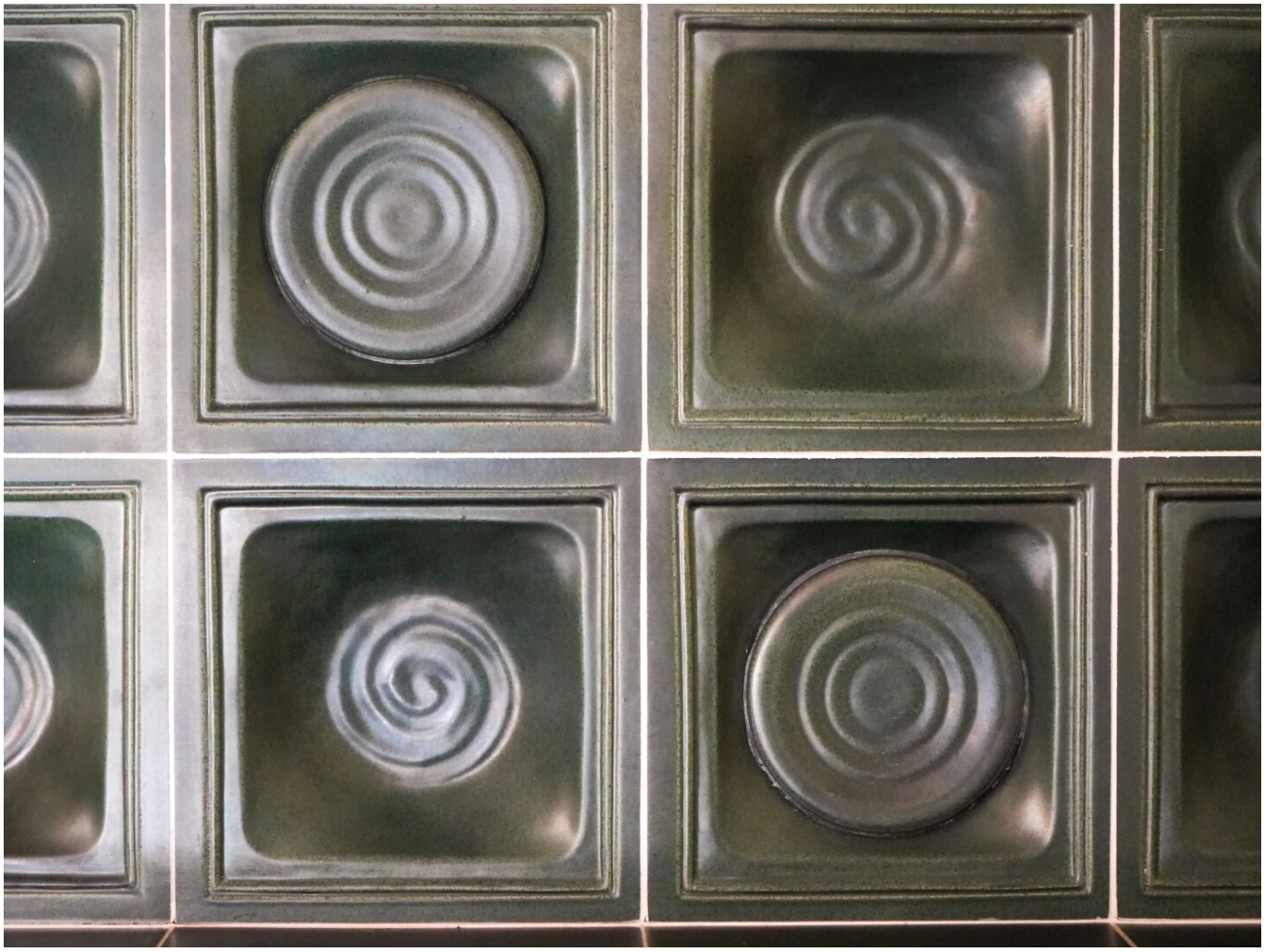


















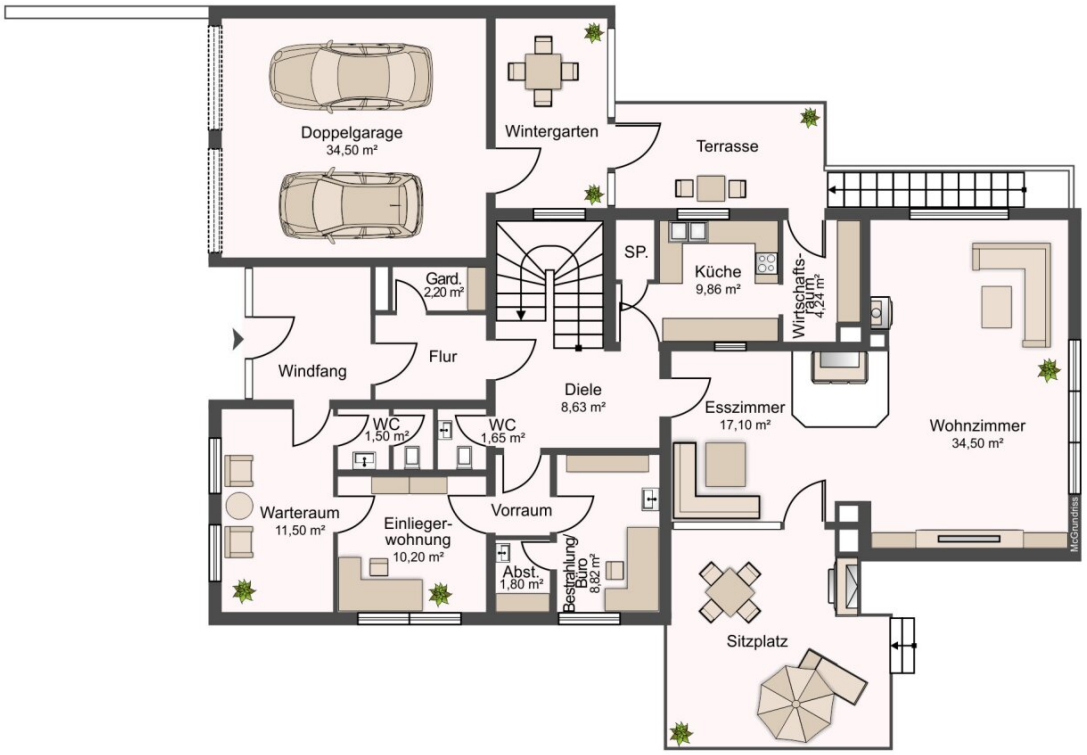


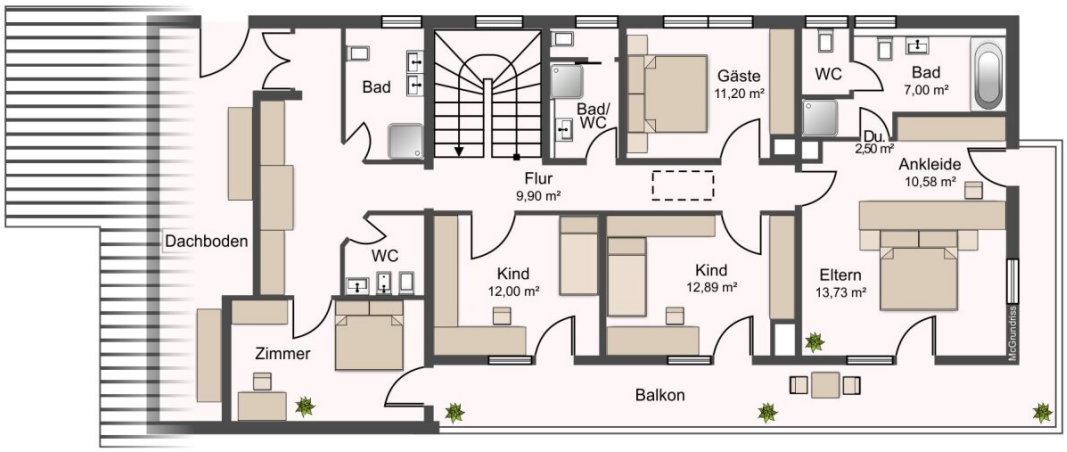


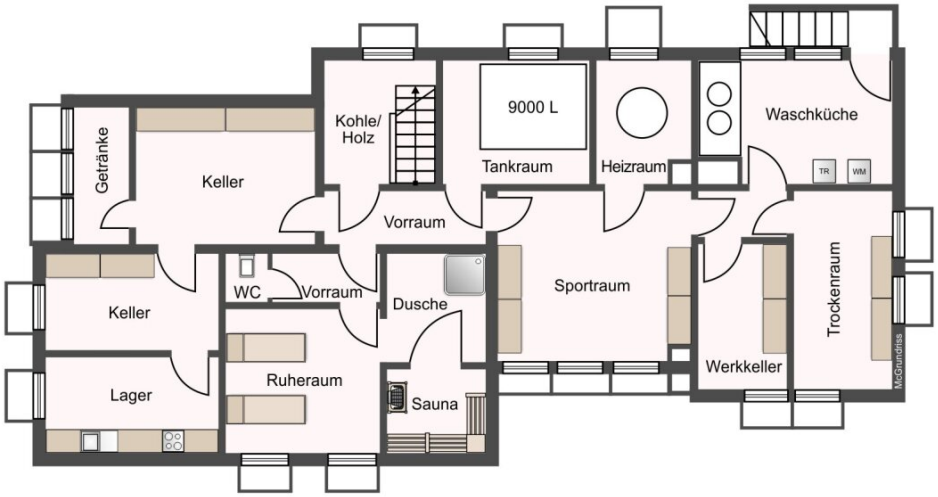

Cafe am See
Strandbad
Wasserskischule
Beachclub
Restaurant-Bar
Dorfplatz






Doppelgarage
34,50 m²
Wintergarten
Terrasse
SP.
Küche
9,86 m²
Wirtschafts-
raum
4,24 m²
Gard.
2,20 m²
Windfang
Flur
Diele
8,63 m²
Esszimmer
17,10 m²
Wohnzimmer
34,50 m²
WC
1,50 m²
WC
1,65 m²
Warteraum
11,50 m²
Einlieger-
wohnung
10,20 m²
Vorraum
Abst.
1,80 m²
Bestrahlung
Büro
8,82 m²
Sitzplatz
McGrundriss


Bad
Bad/
WC
Gäste
11,20 m²
WC
Bad
7,00 m²
Du.
2,50 m²
Ankleide
10,58 m²
Flur
9,90 m²
Dachboden
WC
Kind
12,00 m²
Kind
12,89 m²
Eltern
13,73 m²
Zimmer
Balkon
McGrundriss


Getränke
Keller
Kohle/
Holz
9000 L
Tankraum
Heizraum
Waschküche
TR
WM
Vorraum
Keller
WC
Vorraum
Dusche
Sportraum
Trockenraum
Lager
Ruheraum
Sauna
Werkkeller
McGrundriss

Objektbeschreibung

Sonnenseite. Seeseite. Nur 300 Meter zum Zeller See.

Häuser in dieser Lage kommen nur selten auf den Markt. Auf der Sonnenseite des Zeller Sees, im exklusiven Ortsteil Thumersbach, liegt diese Panoramavilla – ein großzügiges Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung – in leicht erhöhter Ruhelage, nur rund 300 Meter vom Seeufer entfernt. Das nach Süden und Westen geöffnete Grundstück mit ca. 1.171 m² fängt die Sonne vom ersten bis zum letzten Lichtstrahl ein und bietet Privatsphäre sowie Ausblicke auf die Pinzgauer Bergwelt. Das gediegen und hochwertig ausgestattete Haus ist bezugsfertig und kann ohne Umbauten bewohnt und genutzt werden.

Gepflegt, gediegen und bezugsfertig

Die Villa wurde mit großer Sorgfalt errichtet und über die Jahre laufend gepflegt. Hochwertige Materialien, eine solide Bausubstanz und ein Dach mit Kupfereindeckung prägen das Haus. Es präsentiert sich in einem Zustand, in dem Sie direkt einziehen und sich wohlfühlen können.

Erdgeschoss mit Stube und Kamin

Großzügige Glasflächen holen die Landschaft ins Haus, Kachelofen und offener Kamin machen den Wohn- und Essbereich zur behaglichen Stube. Dazu kommen ein Wohnzimmer mit überhoher Decke und großen Fenstern zum Garten hin sowie eine separate Küche mit Nebenräumen und direktem Gartenzugang.

Separate Einliegerwohnung

Die abgeschlossene Einliegerwohnung im Erdgeschoss wird derzeit als Büro genutzt und eignet sich ebenso für Gäste, Familie, Homeoffice oder Praxis – klar getrennt vom privaten Wohnbereich. Damit eignet sich das Haus auch ideal als Mehrgenerationenhaus.

Obergeschoss und Untergeschoss

Im Obergeschoss liegen die Master-Suite mit Ankleide und Bad en suite, vier weitere Zimmer, zwei weiteren Badezimmer und einem großen Balkon mit Blick bis zum Kitzsteinhorn. Einzigartige Details wie eine kleine Bibliothek, komplett aus Holz gefertigt, runden das Obergeschoss ab. Für zusätzlichen Stauraum ist ausreichend unter der angrenzenden Dachfläche gesorgt.

Das Untergeschoss bietet einen Wellnessbereich mit Sauna und Ruhezone und einen Fitnessraum. Einige Lagerräume und eine Waschküche mit direktem Zugang in den Garten stehen ebenfalls zur Verfügung.

Garten und Außenbereich

Terrasse, Kamin- und Grillplatz, gewachsener Baumbestand, Obstbäume, Pavillon und eigener Tiefbrunnen. An die Doppelgarage schließt ein beheizter Wintergarten an, der im Sommer als Frühstücksplatz und im Winter als sicheres Pflanzenlager dient.

Möglichkeiten für die Zukunft

Wer seine eigene Handschrift einbringen möchte, kann das Haus nach eigenem Geschmack modernisieren. Gerade in einer so gefragten und seit Jahrzehnten wertbeständigen Lage wie Thumersbach ist das eine Investition in eine der besten Adressen am Zeller See. Der Bebauungsplan (GFZ 0,5) erlaubt zudem eine Erweiterung der Wohnfläche.

Highlights der Panoramavilla

- Gediegen, gepflegt und bezugsfertig – ohne Umbau sofort nutzbar
- Rund 300 Meter zum Seeufer, 2 Gehminuten zum Tennisplatz
- 10 Zimmer, 3 Badezimmer, separate Einliegerwohnung
- Ideal als Mehrgenerationenhaus oder mit Büro/Praxis
- Kachelofen und offener Kamin
- Garten mit Gartenhaus, Pergola und eigenem Tiefbrunnen
- Wellnessbereich mit Sauna und Fitnessraum
- Balkon mit Panoramablick bis zum Kitzsteinhorn
- Doppelgarage, 2 überdachte Stellplätze, beheizter Wintergarten
- Erweiterung nach Bebauungsplan möglich

Details der Panoramavilla

- Ca. 1.171 m² Grundstück
- Widmung: Reines Wohngebiet
- Bebaubarkeit: GFZ 0,5
- Baujahr ca. 1977, letzte Sanierung 2005
- Dach mit Kupfereindeckung

Eine seltene Gelegenheit – sichern Sie sich eine der begehrtesten Lagen von Zell am See. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Objekt persönlich zu präsentieren.

Ihr Team Schnitzhofer Stilvoll

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. Angaben zur Bebaubarkeit stellen keine verbindliche Zusicherung dar. Zwischenverkauf, Irrtum und Fehler vorbehalten. Es können nur Anfragen mit vollständiger Angabe von Name, E-Mail-Adresse und Telefonnummer bearbeitet 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

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