Einfamilienhaus mit alpinem Charme und hervorragendem Entwicklungspotenzial in Zell am See



Objektnummer: 6019/116

Eine Immobilie von Immoteam 21 GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5700 Zell am See
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,00 m²
Nutzfläche:	116,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	E 178,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 1,92

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

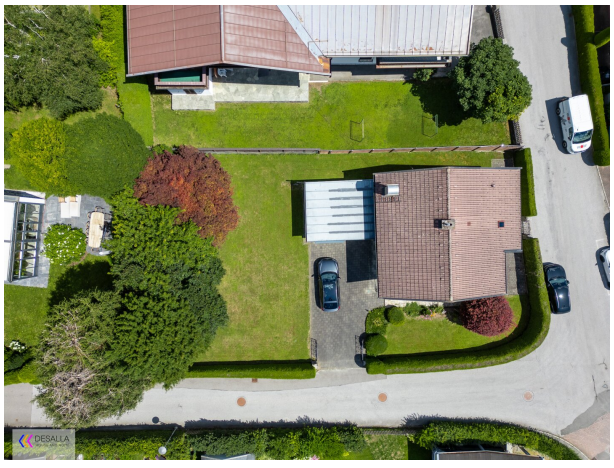
Ihr Ansprechpartner



Rene Roth

DESALLA House & Home GmbH
Panoramastraße 16
5412 Puch bei Hallein















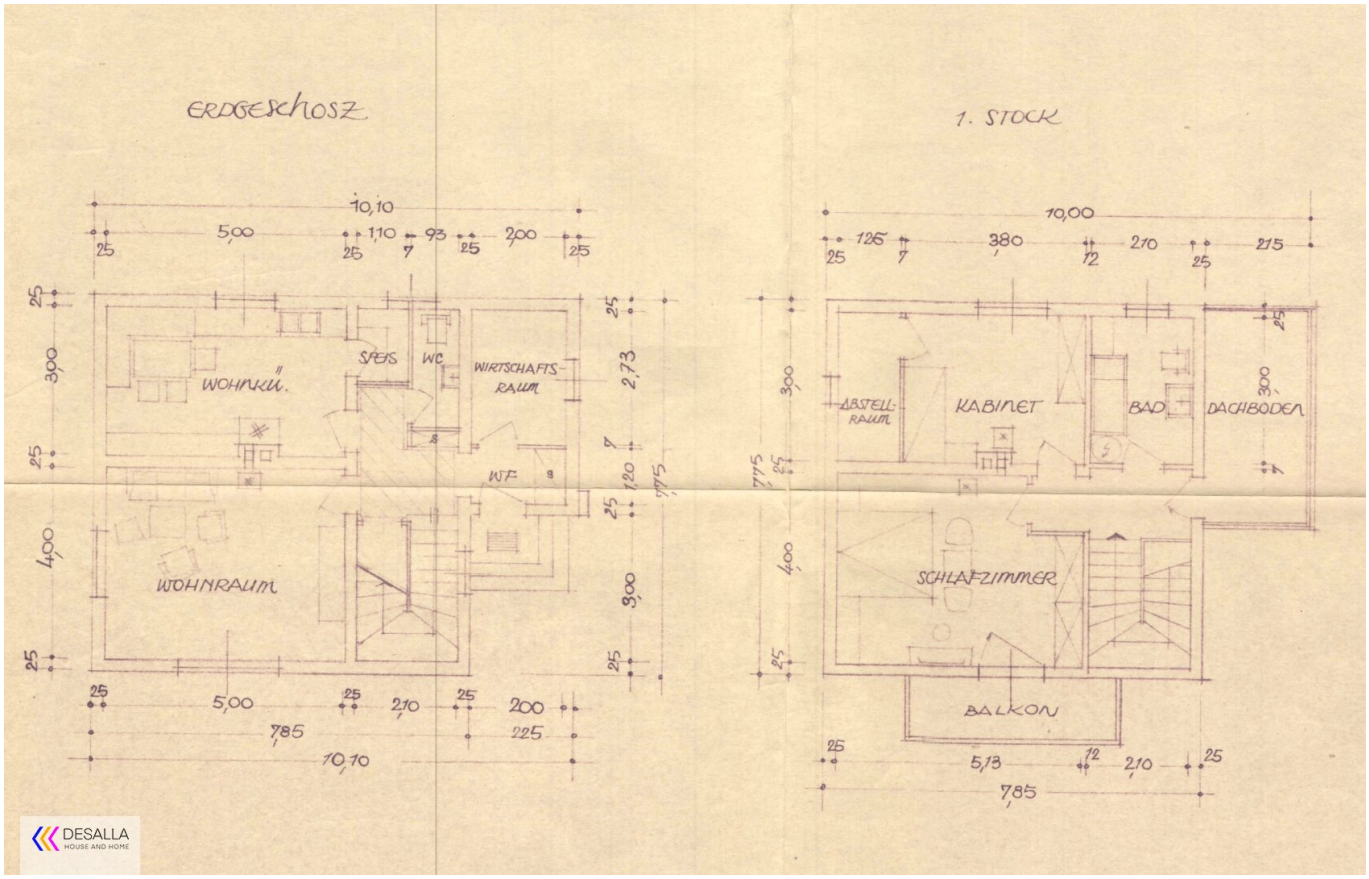











ERDGESCHOSZ
1. STOCK
WOHNKÜ.
SPEIS
WC
WIRTSCHAFTS-RAUM
WF
WOHNRAUM
ABSTELL-RAUM
KABINET
BAD
DACHBODEN
SCHLAFZIMMER
BALKON
DESALLA
HOUSE AND HOME

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt ein in massiver Bauweise errichtetes Einfamilienhaus im begehrten Zeller Ortsteil Schüttdorf. Das nicht unterkellerte Gebäude im klassischen alpinen Stil mit charakteristischem Satteldach besticht durch seine etablierte Lage und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die Liegenschaft präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, bietet künftigen Eigentümern jedoch erhebliches Potenzial: Sie eignet sich sowohl für eine zeitgemäße Revitalisierung des Bestandes als auch als erstklassiges Baugrundstück für einen großzügigen Neubau.

Raumaufteilung und Architektur

Das Raumprogramm des Hauses ist funktional strukturiert: Im Erdgeschoß befinden sich das Wohnzimmer, eine Küche, ein praktischer Wirtschaftsraum sowie ein WC. Über das Stiegenhaus gelangen Sie in das ausgebaute Obergeschoß, welches weitere Wohn- und Schlafräume, das Badezimmer und einen südseitig ausgerichteten Balkon umfasst.

Das Platzangebot wurde im Jahr 1964 durch einen massiven, flachgedeckten Anbau an der Westseite sinnvoll erweitert. Dieser erdgeschoßige Zubau verfügt über zwei Räumlichkeiten, die ursprünglich als Holzlager und Bastelraum konzipiert wurden und wertvolle Stau- oder Nutzflächen bieten. Diese werden aktuell als Garage und Lager genutzt.

Ausstattung und Sanierungshistorie

Im Laufe der Jahre wurde die Immobilie kontinuierlich instand gehalten und modernisiert. Besondere Erwähnung finden folgende Maßnahmen:

- **1996:** Energetische Sanierung der Fassade durch die Aufbringung eines Vollwärmeschutzes.
- **1996:** Komplette Erneuerung der Dacheindeckung mit langlebigen, rotbraunen Betondachsteinen.
- **1990er Jahre:** Installation einer Öl-Zentralheizung. Diese ist fachgerecht in einem brandbeständigen Technikraum im Bereich des Zubaus (Erdgeschoß) untergebracht.

Potenzial der Liegenschaft

Das Objekt bietet aufgrund der Grundstücksbeschaffenheit und der Lagegebung zwei attraktive Verwertungsstrategien: Zum einen lässt sich das bestehende Haus mit gezielten Modernisierungsmaßnahmen an heutige Wohnstandards anpassen. Zum anderen bietet das Grundstück die ideale Basis, um das Bestandsobjekt abzutragen und ein neues, deutlich

größeres Wohnprojekt nach individuellen Vorstellungen zu realisieren.

Energieausweis ist in Arbeit und wird in Kürze nachgereicht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Polizei <2.000m
Post <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap