

**5700 Zell am See; Rarität ! großzügige Villa mit Seeblick,
ca.445 Wohnfläche, 8 Zimmer, Terrasse, Schwimmbad,
Wellness! Lift im Haus, 2 Garagen,**



Objektnummer: 10999

Eine Immobilie von EGGER IMMO

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5700 Zell am See
Baujahr:	1995
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	445,00 m²
Nutzfläche:	660,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	6
WC:	7
Balkone:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	217,00 m²
Kaufpreis:	2.499.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stefan Botter

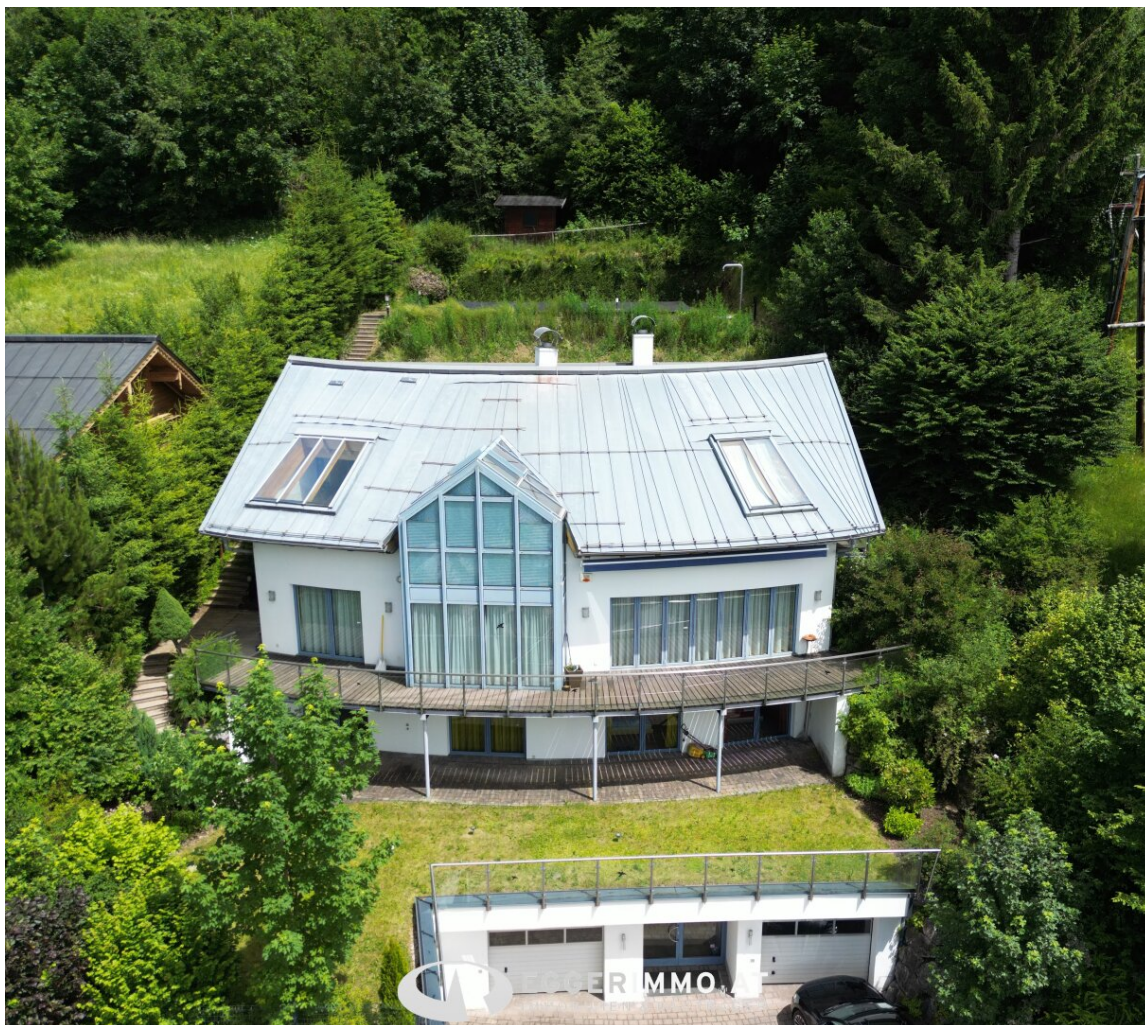
EGGER IMMOBILIEN
Flugplatzstrasse 52
5700 Zell am See



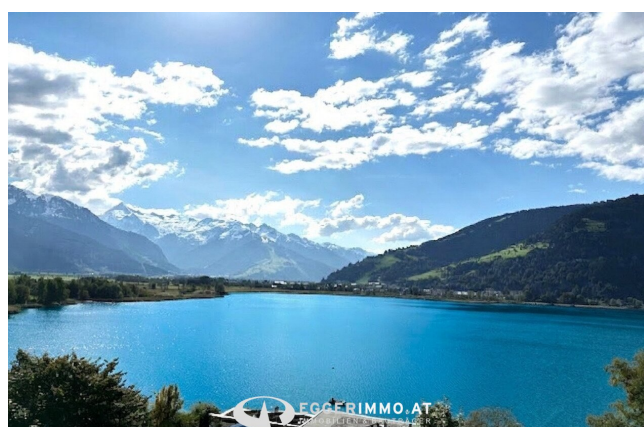
Mitglied des
immobilienring.at







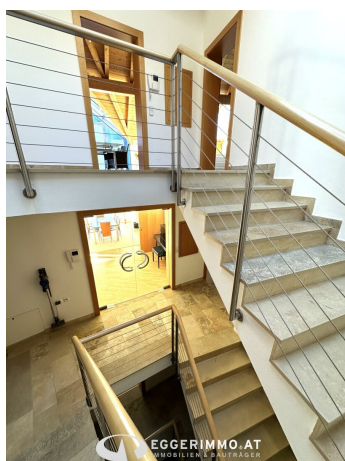




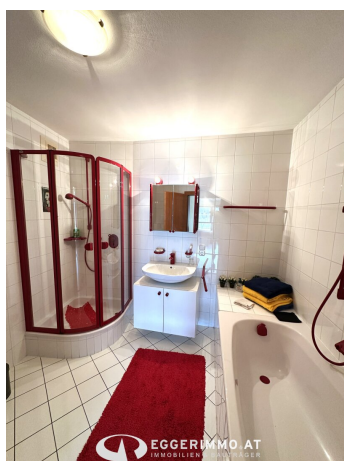
















Objektbeschreibung

Exklusive Villa mit Seeblick in traumhafter Panoramalage von Zell am See

Zum Verkauf steht dieses großzügig konzipierte Einfamilienhaus mit Personenlift, das im Jahr 1995 auf einem ca. 1.132 m² großen Grundstück errichtet wurde. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten und sauberen Zustand. Großzügige Fensterfronten durchfluten nahezu das gesamte Haus mit Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre.

Lage

In begehrter und äußerst ruhiger Südhanglage in Erlberg bei Zell am See, auf rund 750 m Seehöhe, erwartet Sie dieses besondere Anwesen. Die idyllische Umgebung, kombiniert mit einem unverbaubaren Panoramablick auf den Zeller See, das Kitzsteinhorn und die beeindruckende Pinzgauer Bergwelt, macht diese Immobilie zu einer echten Rarität. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten sowie die naturnahe Seelage sorgen für höchste Lebensqualität.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

Links und rechts des dreigeschossigen Hauses befinden sich zwei separate Garagen. Über den großzügigen Eingangsbereich gelangt man in den weitläufigen Flur sowie zum Personenlift, der alle Etagen bequem miteinander verbindet.

Im Erdgeschoss befinden sich:

- Heizraum mit Ölzentralheizung und 4.000-Liter-Tank
- Technikraum
- Lifttechnikraum
- drei großzügige Abstellräume mit viel Stauraum

- ein uriger Weinkeller

Über das Stiegenhaus oder den Lift erreicht man das erste Obergeschoss.

1. Obergeschoss

Diese Etage bietet einen zentralen Vorraum sowie vier großzügige Schlafzimmer, die jeweils über ein eigenes Badezimmer mit WC verfügen. Das Hauptschlafzimmer überzeugt zusätzlich mit einem begehbaren Schrankraum sowie einem geräumigen Badezimmer mit Badewanne.

Von allen Zimmern besteht ein direkter Zugang zur überdachten Terrasse und in den gepflegten Garten. Von hier aus genießen Sie einen einzigartigen, unverbaubaren Ausblick auf den Zeller See, die Schmittenhöhe, die Stadt Zell am See großzügige und die beeindruckende Pinzgauer Bergwelt.

Ein zusätzlicher Abstellraum, der derzeit als Wäscheraum genutzt wird, ergänzt diese Wohnebene.

2. Obergeschoss

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich, der über eine elegante doppelflügelige Glastüre betreten wird. Die helle Küche verfügt über einen separaten Zugang.

Sowohl vom Wohnbereich als auch von der Küche gelangen Sie auf den rund 35 m² großen, sonnigen Balkon, der sich über die gesamte Hausbreite erstreckt und einen herrlichen Ausblick bietet.

Diese Etage umfasst außerdem:

- Vorraum
- separates WC
- Abstellraum
- eine großzügige Waschküche

Ein besonderes Highlight ist der gemütliche, mit Holz verkleidete Nebenraum im Wohnzimmer, der sich ideal als Bibliothek, Fernsehzimmer oder Rückzugsort eignet. Ein offener Kamin sorgt zusätzlich für eine behagliche Atmosphäre.

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss befinden sich:

- ein weiteres Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer und Balkon
- ein großzügiges Büro oder Spielzimmer
- separates WC
- Wellnessbereich mit Dampfbad, Sauna und Whirlpool und Ausgang in den Garten.
- Technikraum für das Schwimmbad

Der ca. 41 m² große Wellnessbereich bietet höchsten Komfort und ist mit Sauna, Dampfbad, Whirlpool sowie Dusche ausgestattet.

Heizung

Die Beheizung erfolgt mittels Ölzentralheizung in Kombination mit einer angenehmen Fußbodenheizung. Der Öltank verfügt über ein Fassungsvermögen von 4.000 Litern.

Außenbereich

Über eine Außentreppe gelangen Sie zum oberhalb des Hauses gelegenen Liegebereich mit Schwimmbad. Das Schwimmbecken wurde stillgelegt, bietet jedoch Potenzial für eine Reaktivierung.

Eine gemütliche Gartenhütte rundet das attraktive Außenangebot ab.

Sonstiges

- Kein Zweitwohnsitz möglich.

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine unvergleichliche Aussicht in einer der schönsten Regionen Österreichs. Dank der durchdachten Raumaufteilung, des Personenlifts und des großzügigen Platzangebots eignet sich das Haus ideal für eine Großfamilie oder alle, die exklusiven Wohnkomfort in ruhiger Panoramalage genießen möchten.

Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Anwesen begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Besichtigung:

Eine Besichtigung kann nach Absprache jederzeit vereinbart werden.

Für weitere Informationen und Details zu diesem Objekt stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber, können nur Anfragen mit vollständigen Angaben (Name, Telefonnummer, Anschrift) beantwortet werden.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme bzw. Mail.

Provision:

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) **3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt.** beträgt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.