Attersee (er)leben



Objektnummer: 513/3012

Eine Immobilie von Stiller & Hohla Immobilientreuhänder GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4854 Unterburgau
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	147,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Keller:	22,50 m²
Gesamtmiete	6.839,19 €
Kaltmiete (netto)	5.860,00 €
Kaltmiete	6.750,17 €
Betriebskosten:	890,17 €
USt.:	89,02 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Andrea Stiller-Haar

Stiller & Hohla Immobilientreuhänder GmbH





















Objektbeschreibung

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss und ist mit dem Lift direkt von der Tiefgarage erreichbar. Mit einer Wohnfläche von rund 147 m² überzeugt sie durch eine durchdachte Architektur, großzügige Raumproportionen und eine Ausstattung auf höchstem Niveau.

Das Herzstück der Wohnung bildet der weitläufige Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der fließend in den großzügigen Balkon übergeht. Weitläufige Glasflächen eröffnen herrliche Ausblicke und schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Vom Wohnraum führt zudem eine Außentreppe direkt in den Garten. Dieser unmittelbare Treppenabgang verbindet die Wohnung auf einzigartige Weise mit dem Wasser und ermöglicht den direkten Zugang zum Badevergnügen am Attersee.

Die modern gestaltete Küche wird durch die angrenzende Workpantry ergänzt. Dieser separate Funktionsbereich bietet zusätzlichen Arbeits- und Stauraum und ermöglicht eine elegante Trennung zwischen Kochen, Vorbereiten und Wohnen – ein Detail, das insbesondere bei anspruchsvollen Gastgebern geschätzt wird.

Die zwei großzügigen Schlafzimmer verfügen jeweils über ein Bad en Suite. Das Masterbad begeistert zusätzlich mit einer privaten Sauna und schafft damit einen exklusiven Wellnessbereich in den eigenen vier Wänden. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Büro oder Home-Office und kann bei Bedarf problemlos als drittes Schlafzimmer genutzt werden. Für diesen Bereich steht ein separates innenliegendes Badezimmer mit WC zur Verfügung.

Der lichtdurchflutete Eingangsbereich vermittelt bereits beim Betreten der Wohnung ein repräsentatives Wohngefühl. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen funktionalen Wirtschaftsraum, der als elegante Dirty Kitchen ausgeführt wurde und zusätzlichen Stauraum sowie perfekte Organisation im Alltag ermöglicht.

Die Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche und verbindet modernes Design mit außergewöhnlichem Komfort. Ein stilvoller Kaminofen sorgt für behagliche Atmosphäre, während die Fußbodenheizung mit integrierter Kühlfunktion auch an warmen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima sorgt. Die hochwertig ausgestattete Designküche, maßgefertigte Einbauschränke in sämtlichen Räumen sowie die komplett eingerichtete Wohnung ermöglichen einen sofortigen Einzug ohne weiteren Aufwand.

Ein besonderes Highlight ist das integrierte REVOX-Multiroom-Soundsystem mit Musiksteuerung in allen Räumen sowie einem Home-Cinema-System im Wohnbereich. Insektenschutzgitter an allen Schlafzimmern, eine moderne Alarmanlage mit Außenhautsicherung sowie zahlreiche weitere durchdachte Ausstattungsdetails unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Immobilie.

Abgerundet wird das Angebot durch einen großzügigen Kellerraum mit rund 22,5 m² sowie zwei überbreite Tiefgaragenstellplätze mit einer Gesamtfläche von rund 27 m², die bereits mit Ladeinfrastruktur für Elektromobilität ausgestattet sind.

Diese außergewöhnliche Wohnung vereint exklusive Architektur, hochwertige Ausstattung und eine der schönsten Seelagen Österreichs. Ein Rückzugsort für Menschen, die das Besondere suchen und den Attersee in seiner schönsten Form erleben möchten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <3.000m
Apotheke <8.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <2.500m
Bäckerei <2.000m

Sonstige
Bank <2.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <2.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <4.500m
Autobahnanschluss <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



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.