Charmantes Wohnjuwel mit großzügigem Raumangebot, Weinkeller & Doppelcarport in begehrter Attersee-Lage!



Objektnummer: 5152

Eine Immobilie von VKB-Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4863 Seewalchen am Attersee
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	180,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	C 84,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,08
Kaufpreis:	650.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA

VKB-Immobilien GmbH
Domgasse 12
4020 Linz

T + 43 732 7637-1299
H +43 676 83 667 780

Gerne steh
Verfügung.
































Bei Gasgeruch
Büro

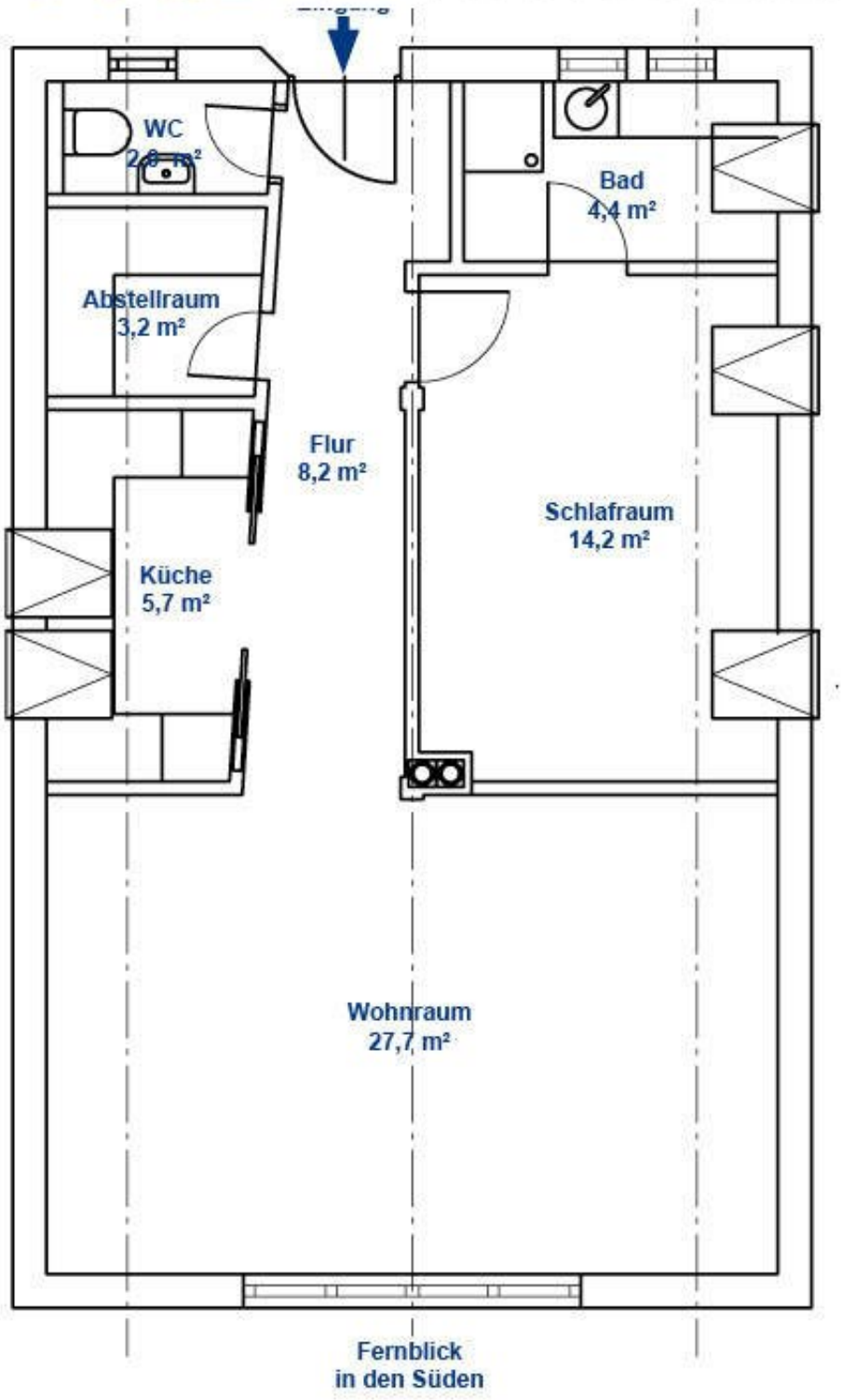




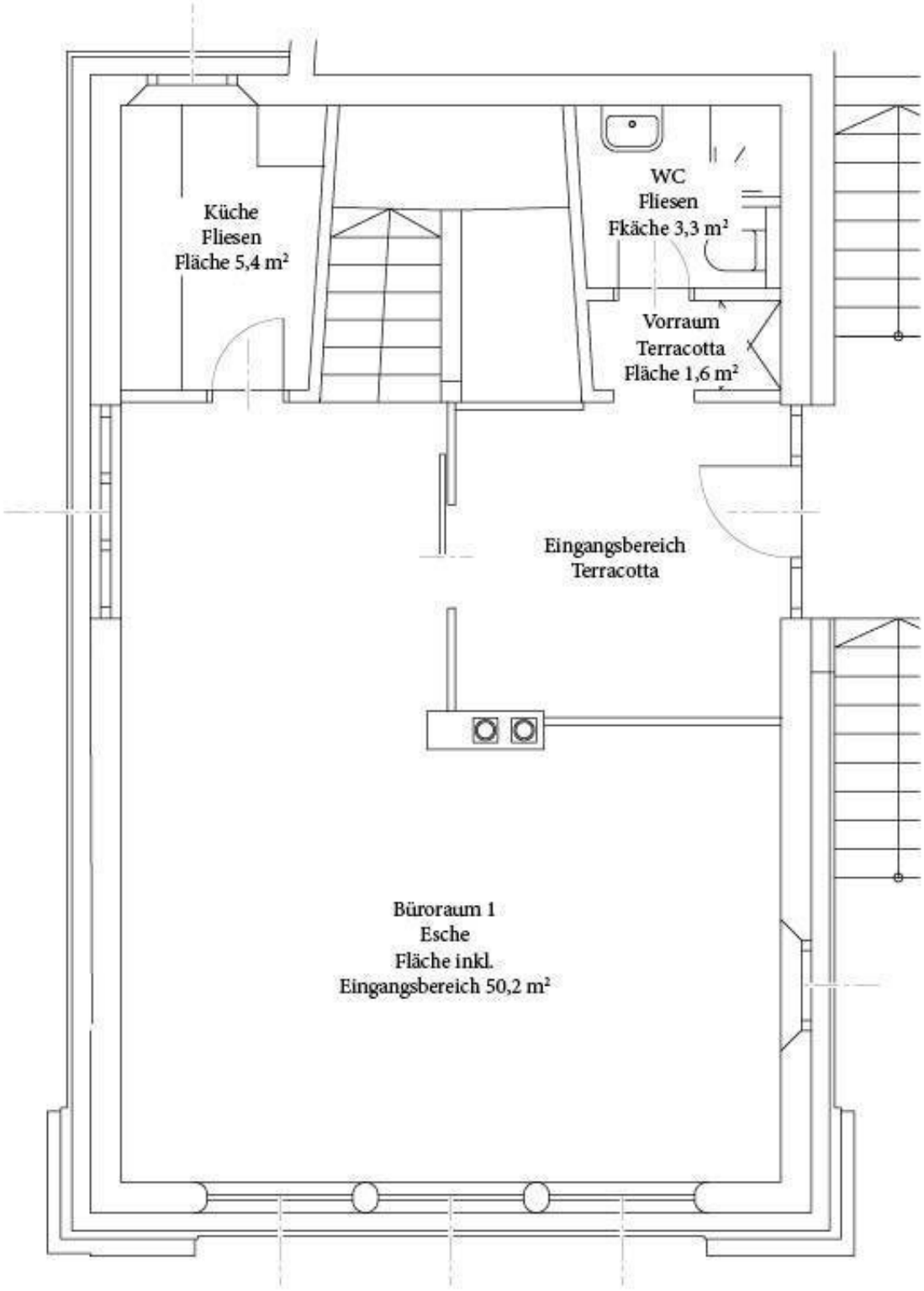

VKB IMMOBILIEN


VKB IMMOBILIEN
Interesse an weiteren Informationen oder einer Besichtigung?
Jetzt anfragen!
Dipl-HTL-Ing. Mario Zoidl, MBA
+43 676 83 667 780
mario.zoidl@vkb-bank.at
VKB IMMOBILIEN

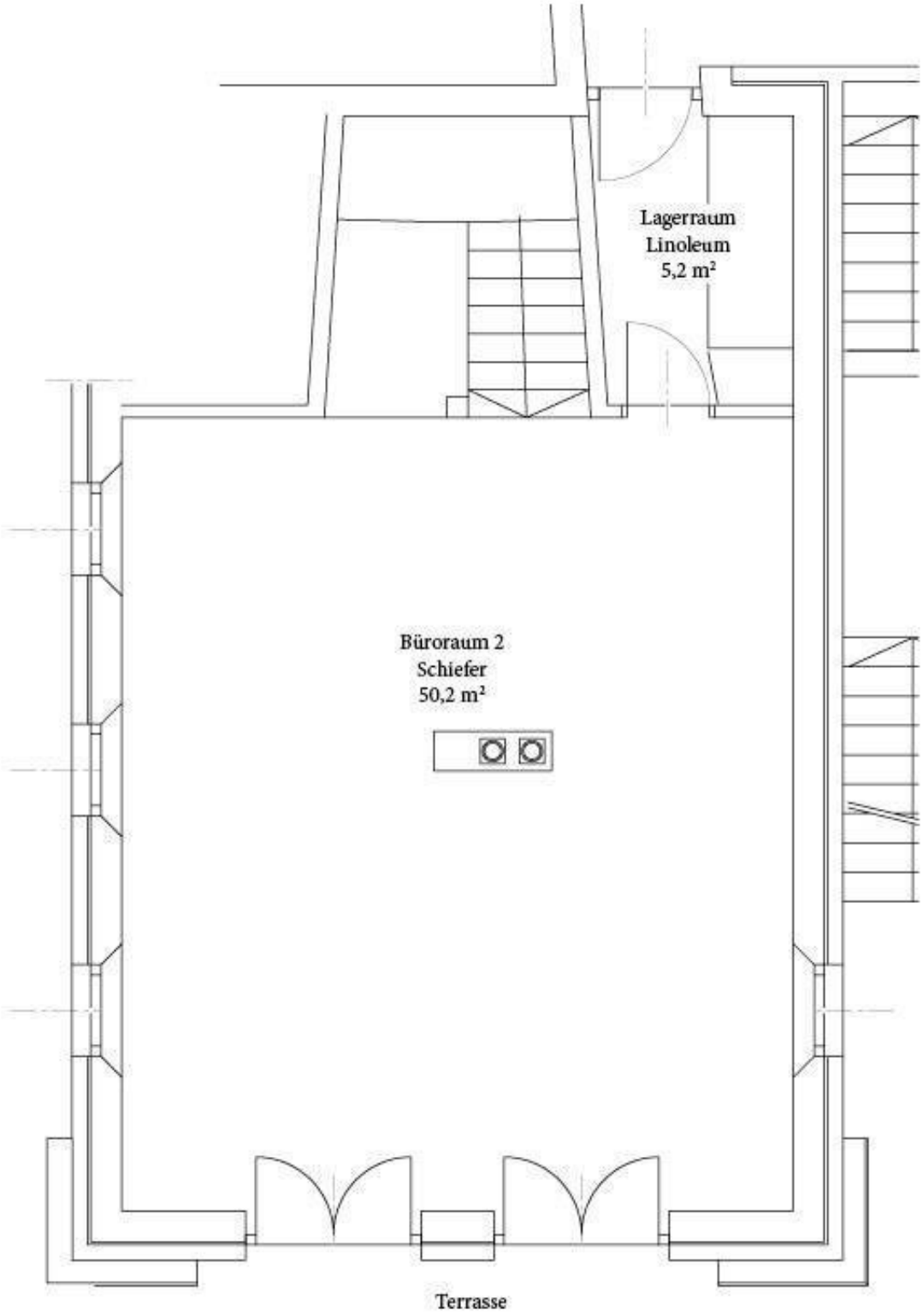
VKB IMMOBILIEN



VKB IMMOBILIEN



VKB IMMOBILIEN



VKB IMMOBILIEN



DORIS Landkarte

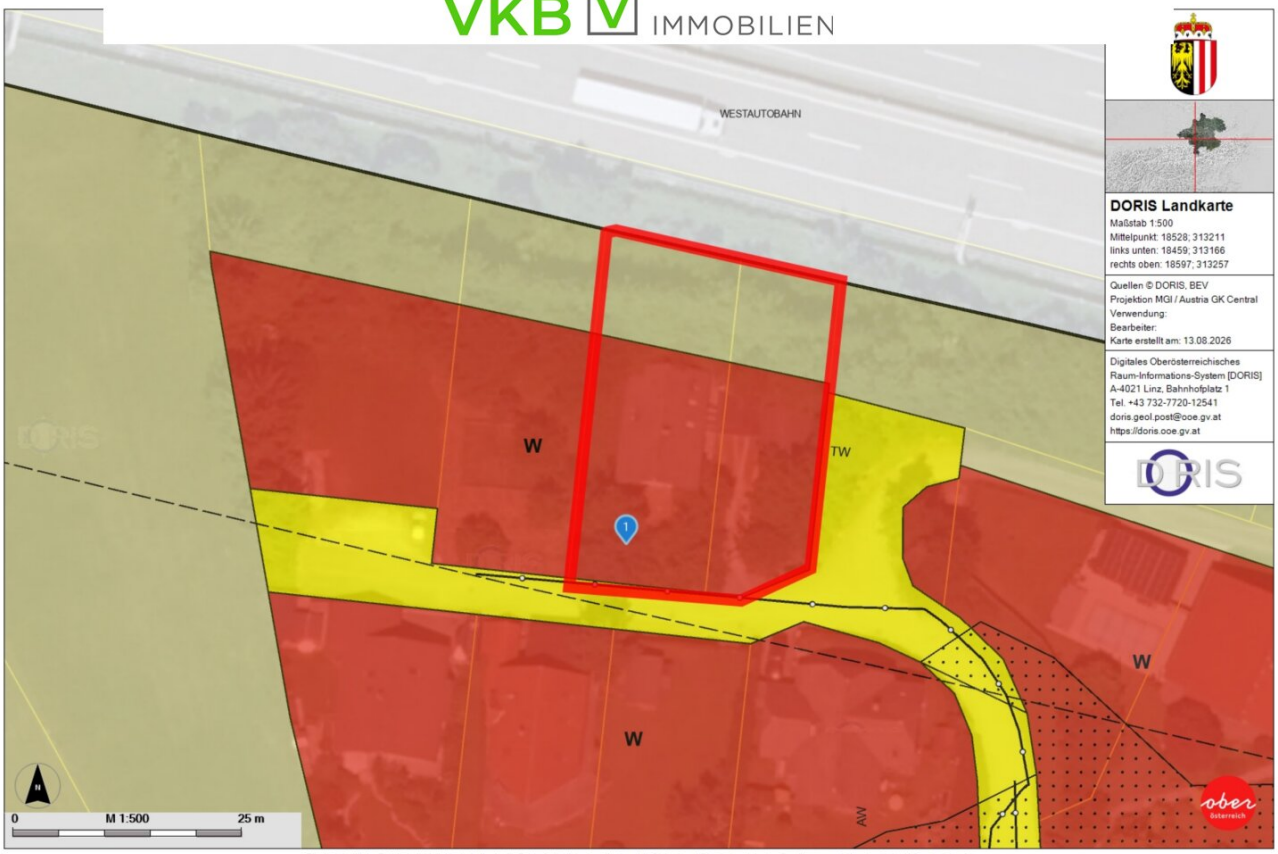
Maßstab 1:500
Mittelpunkt: 18540; 313195
links unten: 18470; 313149
rechts oben: 18609; 313241

Quellen © DORIS, BEV
Projektion MGI / Austria GK Central
Verwendung:
Bearbeiter:
Karte erstellt am: 13.08.2026

Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
Tel. +43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
https://doris.ooe.gv.at

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art. Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.

VKB IMMOBILIEN



Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.

VKB IMMOBILIEN

AM ATTERSEE

BEBAUUNGSPLAN NR. 23
'HETZINGER'
ÄNDERUNG NR. 2
M 1:1000

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

AUFLAGEHINWEIS	VON 31.7.1989 BIS 16.8.1989
AUFLAGE	VON 16.8.1989 BIS 27.9.1989

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

BESCHLUSS
DES GEMEINDERATES

ZAHL	/
DATUM	3.10.1989

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

GENEHMIGUNG
DER O.Ö. LANDESREGIERUNG

Amt der o. ö. Landesregierung
Bau R — P-365025/2 — 1989

Dieser Plan wurde mit Bescheid der o. ö. Landesregierung vom 20.12.1989 gemäß § 21 des o. ö. ROG., LGBl. Nr. 18/1972, genehmigt.

Linz, am 20.12.1989

Für die o.ö. Landesregierung
Im Auftrag:

L.S.

KUNDMACHUNG

KUNDMACHUNG	VOM 20.12.1989
ANSCHLAG	AM 21.12.1989
ABNAHME	AM 5.1.1990

RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER

VERORDNUNGSPRÜFUNG
DURCH DAS AMT DER O.Ö. LANDESREGIERUNG

Amt der o.ö. Landesregierung
GZ.: P-365025/13-90

Die Verordnungsprüfung hat keine Gesetzwidrigkeit ergeben.

Linz, am 9.1.90

Für die o.ö. Landesregierung
Im Auftrag

PLANVERFASSER

ARCH. DIPL. ING. ERICH DEINHAMMER
Beh. autor. u. beeid. ZivilTechniker
EFERDING

ARCHITEKT DIPL. ING. ERICH DEINHAMMER
BEHÖRDLICH AUTOR. u. BEEID. ZIVILTECHNIKER
4070 EFERDING DACHSBERGERSTR. 11 Tel. 7245

EFERDING 9. 3. 1989
ORT DATUM UNTERSCHRIFT

VKB IMMOBILIEN

BESTAND

GRENZLINIE

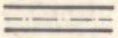
GRUNDSTÜCKSGRENZE



BESTEHENDES OBJEKT



GEPLANTE WOHNHÄUSER UND GARAGEN LAUT BESTEHENDEM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

STRASSENFLUCHTLINIE

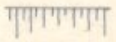


GRÜNZUG

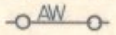


SPIELPLATZ

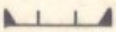
HÖHENSCHICHTENLINIE



BÖSCHUNG



ABWASSERLEITUNG



AUSSCHLUSS VON WEGANSCHLÜSSEN



WOHNGEBIET

PLANUNG

BAUFLUCHTLINIE



WOHNHÄUSER IN UNVERBINDLICH VORGESCHLAGENER BAUFORM, VORGESCHRIEBENER FIRSTRICHTUNG UND GESCHOSSANZAHL INNERHALB DER BEBAUBAREN FLÄCHE.



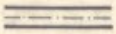
GARAGE MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG UND EINFAHRTSSEITE



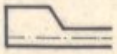
ORDNUNGSNUMMER

GRUNDSTÜCKSGRENZE

STRASSENFLUCHTLINIE



ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



WENDEPLATZ

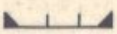


ZU PFLANZENDE BÄUME



GRÜNZUG

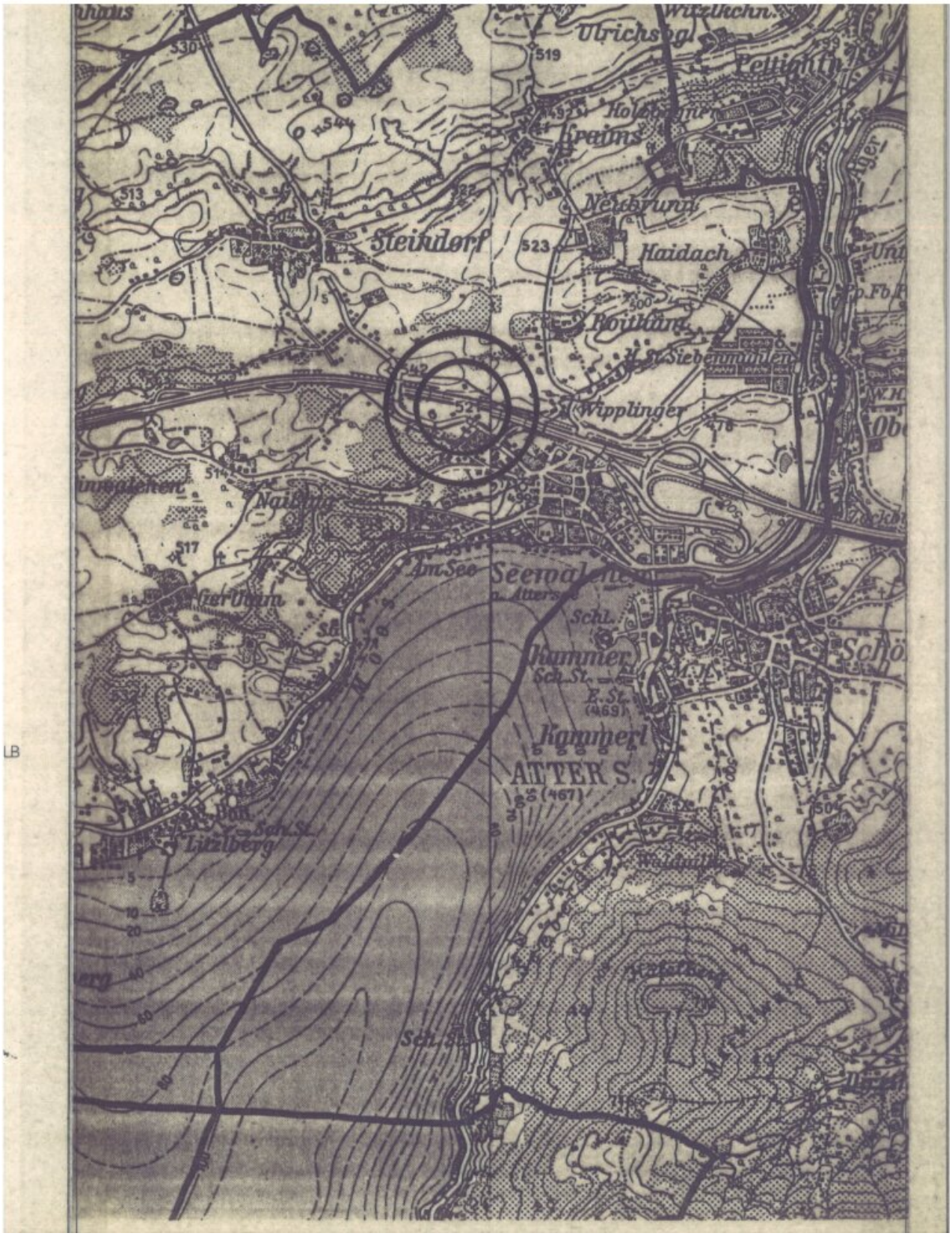
PLANUNGSGRENZE



AUSSCHLUSS VON WEGANSCHLÜSSEN

GRENZLINIE

VKB IMMOBILIEN



9) Nebengebäude: Im Einvernehmen mit der Baubehörde möglich unter den Voraussetzungen: Die bebaubare Fläche für Nebengebäude bis zu einem Gesamtausmaß gem. § 29 Abs. 2 OÖ Bauordnung in der gültigen Fassung ergibt sich aus der Einhaltung eines Mindestabstandes von 3,o m zu den Grenzen des Bauplatzes. Die Bestimmungen des § 29 Abs. 3 OÖ Bauordnung werden hiedurch nicht berührt.

1o) Aussengestaltung der Objekte und Einfriedung: Verputz in gedeckten Farben, im Einvernehmen mit der Baubehörde, lebende Zäune mit Büschen heimischer Sorten oder Holzzäune max. Höhe 1,2o m außen, innerhalb des Sichtdreiecks 1,o m.

11) Trinkwasserversorgung: Ortswasserleitung.

12) Abwasserbeseitigung: Ortskanalisation.

13) Höhen: Die Gebäudehöhen sind auf das jeweilige Niveau bezogen, bei den Garagen ist auf die Zufahrtsmöglichkeit (max. 3 % zum öffentl. Gut auf 5 m) zum öffentl. Gut bei der Planung Bedacht zu nehmen.

VKB IMMOBILIEN



9)

GESTALTUNGSRICHTLINIEN

Erläuterungen und Gestaltungsrichtlinien mit bindenden Vorschreibungen für die Bebauung beim Bebauungsplan Nr. 23, "Heitzinger" Änderung Nr. 2, Marktgemeinde Seewalchen am Attersee

1. Plangrundlage: Aufnahme mit Höhenschichten und Geometerplänen 1 : 500 — 1o)

2. Art der Widmung: Wohngebiet

3. Bauweise: offene Bauweise, mit den im Bebauungsplan eingetragenen Mindestabständen. — 11)

4. Baufluchtlinien und bebaubare Fläche: Die Objekte sind innerhalb der bebaubaren Fläche nach vorgeschriebener Hauptfirstrichtung und in bindender Geschoßzahl zu errichten. — 12) 13)

5. Geschoßzahl: 1 – 1 1/2 Geschoße

6. Gebäudehöhen: max. Traufenhöhen: bei 1 gesch. 4o5 cm über bergseit. Niveau
bei 1,5 gesch. 495 cm über bergseit. Niveau
max. Erdgeschoßfußbodenoberkante: gemessen vom höchstgelegenem Geländeanschnitt: 45 cm
Übermauerungen: max. o,6o m bei den 1 gesch. Obj.
max. 1,5o m bei den 1,5 gesch. Obj.

7. Dächer: Dachform: Satteldach od. Krüppelwalmdach
Dachneigung: bei Satteldach 3o – 42°
bei Krüppelwalmdach 36 – 42°
Dachneigung Krüppelwalm: mind. 5° steiler als Hauptdach
Dachdeckung: jeweils gleiche Dachdeckung und Farbe bei den Obj. 1 – 7, Ziegel od. Asbestzementplatten, keine Wellplatten
Farbe: rot – dunkelbraun oder antrazith
Dachvorsprung: traufenseitig max. 12o cm
giebelseitig max. 12o cm
bei Ausbildung von Balkonen max. 6o cm über Balkon vorspringend.
Dachausbauten: können bei Einhaltung der angegebenen Dachneigung und Übermauerung durchgeführt werden.

8. Garagen: An der jeweils im Plan angegebenen Stelle oder innerhalb der bebaubaren Fläche, max Größe wenn Garage ausserhalb d. bebaubaren Fläche errichtet wird 6,o/8,o m. Höhe lt. OÖ Bauordnung.
Bei geneigtem Dach gleiche Dachneigung und Dachdeckung wie Hauptgebäude.
Im Einvernehmen mit der Baubehörde auch andere Situierung des Garagenobjektes möglich.



Objektbeschreibung

VKB-Immobilien GmbH „Wir haben immer das Wohl unserer Kunden im Fokus. Das macht uns erfolgreich und unsere Kunden zufrieden.“

Das großzügig konzipierte Wohn- und Arbeitsrefugium erstreckt sich über insgesamt zwei Ebenen und bietet vielfältige individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Der offene Grundriss verleiht den Räumlichkeiten eine imposante Wirkung und kann mit nur geringfügigen Adaptierungen flexibel an neue Bedürfnisse angepasst werden. Die Liegenschaft eignet sich insbesondere für Unternehmerinnen und Unternehmer sowie für all jene, die eine zukünftige Selbständigkeit anstreben und Wohnen mit Arbeiten in idealer Weise verbinden möchten.

Ein zusätzlicher Zugang über den Außenbereich führt in das Dachgeschoß, wo die Möglichkeit besteht, die privaten Wohnräume individuell zu optimieren. Diese Erweiterung erlaubt eine klare Trennung von Beruf und Privatleben und steigert die Flexibilität der Nutzung erheblich.

Im Untergeschoß befindet sich ein charaktervoller Weinkeller, der neben einem besonderen Ambiente auch zusätzliche Abstellflächen sowie die Haustechnikräume bietet.

Der Außenbereich verfügt über ein Doppelcarport sowie ein Nebengebäude, das derzeit als Werkstatt genutzt wird – mit Potenzial für vielseitige Adaptierungen.

Insgesamt erwartet Sie hier ein einzigartiges Immobilienensemble auf rund 942 m² Grundfläche, mitten im Herzen von Seewalchen am Attersee. Für zusätzliche Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten besteht die Option, das angrenzende, unbebaute Grundstück mit einer Fläche von 588 m² zusätzlich zu erwerben. Dadurch kann die Gesamtgrundstücksfläche auf rund 1.530 m² erweitert werden.

Ihr zukünftiges Wohnerlebnis im kurzen Überblick!

- **„Vielfältig nutzbar – ein Refugium für Visionäre und Gestalter“**
- Großzügiger Grundriss | Wohnen und Arbeiten in Kombination
- Komfortable Fußbodenheizung
- 2 Einbauküchen

- 2 Badezimmer
- Doppelcarport
- Nebengebäude für diverse Hobby oder Freizeitaktivitäten
- Stimmungsvoller, uriger Weinkeller für Genießer
- Weitläufiges Liegenschaftsareal
- **Und noch vieles mehr...**

Verkaufspreis:

Euro 650.000,00

Käuferprovision:

3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % Ust.

Über Finanzierungsmöglichkeiten informieren Sie gerne die WohnPlus-Spezialisten der VKB-Bank.

Bei Interesse übermitteln wir Ihnen gerne die Pläne und Detailinformationen der Liegenschaft bzw. laden wir Sie jederzeit gerne zu einer Besichtigung ein. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten beantworten können. Informationsmaterial und Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0732/7637 Durchwahl 1281. Unverbindliche Unterlage. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt, Druck- bzw. Redaktionsfehler oder Irrtümer vorbehalten. Für Angaben, Auskünfte und Flächen, die uns von Eigentümerseite bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Gem. § 5, Abs. 3

Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass die Firma VKB-Immobilien GmbH als Doppelmakler tätig ist.

Hinweis zum AI-Act: Wir dürfen Sie darauf hinweisen, dass manche Bilder bzw. sämtliche Bilder sowie Textteile bzw. Beschreibungen "KI-bearbeitet" sind.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <9.000m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Höhere Schule <7.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <8.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Polizei <1.500m
Post <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap