Dem Traumsee sehr NAHE



Garten

Objektnummer: 1068/5336

Eine Immobilie von Traunsee Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4813 Altmünster
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	265,00 m²
Gesamtfläche:	2.044,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	6
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 6,00
Kaufpreis:	2.300.000,00 €
Betriebskosten:	250,00 €
Heizkosten:	250,00 €

Provisionsangabe:

82.800,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Sabine Wenzel

Traunsee Immobilien
Ebenzweierstraße 34
4813 Altmünster

T +43 7612 89 232
H +43 676 300 40 62


REMAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

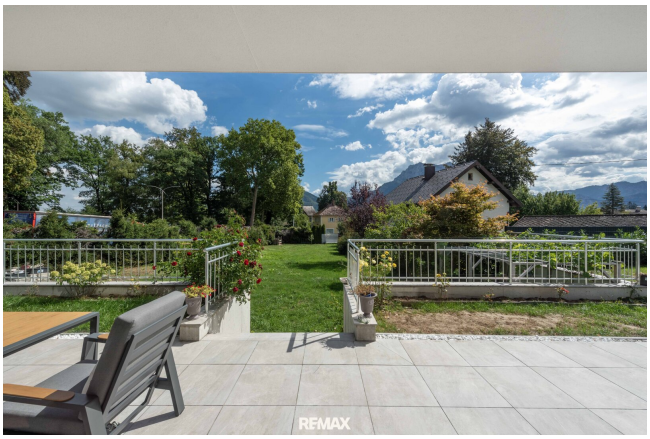

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


maxima
RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX

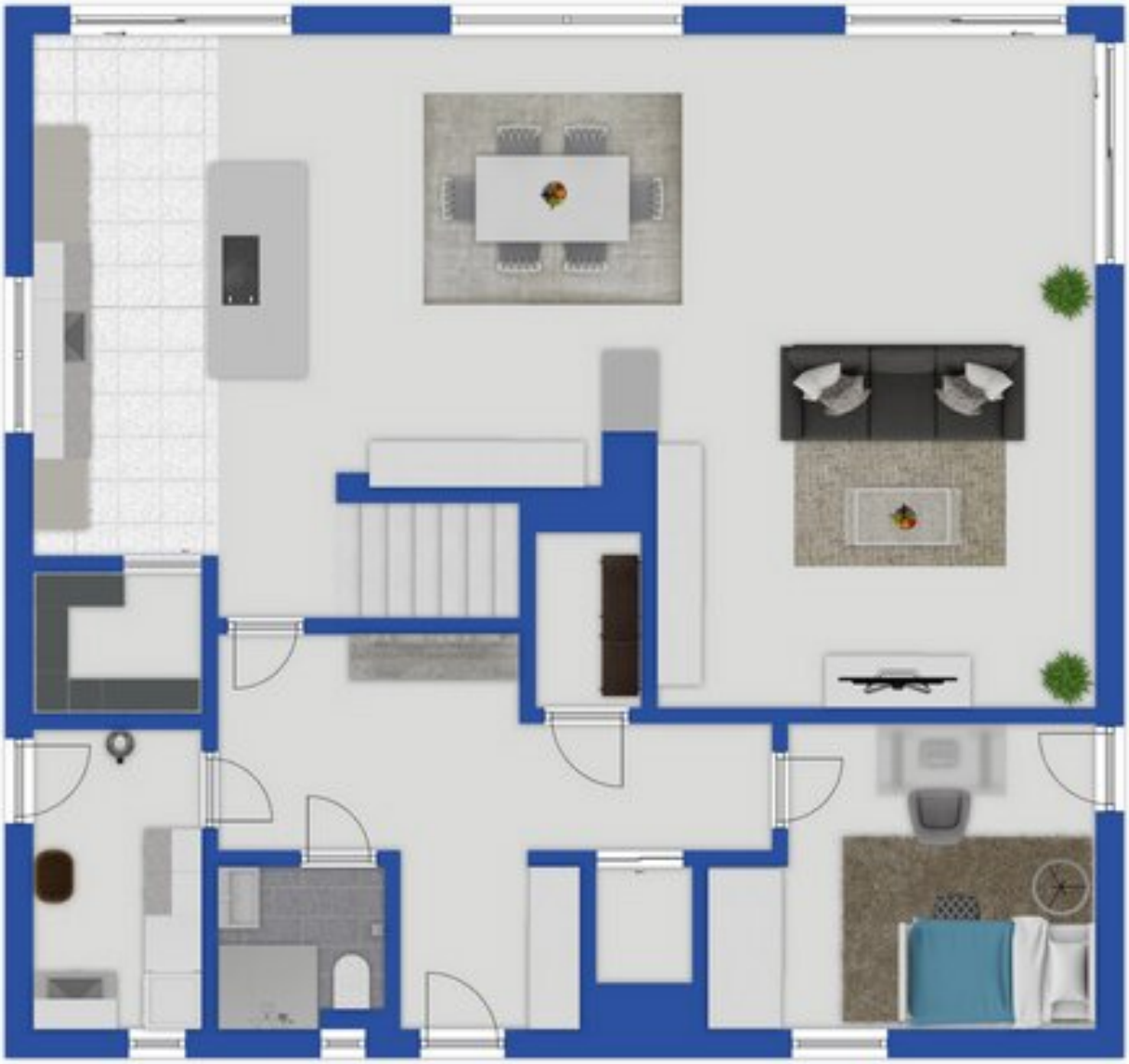

RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX


RE/MAX







Objektbeschreibung

Wohnen mit Weitblick – exklusive Villa nahe dem Traunsee

Nur rund **200 Meter vom Traunsee entfernt** verbindet diese außergewöhnliche Villa moderne Architektur, hochwertige Ausstattung und ein hohes Maß an Privatsphäre. Großzügige Glasflächen holen Licht und Landschaft ins Haus und eröffnen beeindruckende Ausblicke auf den **Traunsee, den Traunstein und die umliegende Bergwelt**.

Das Anwesen liegt zentral in Altmünster und bietet dennoch einen geschützten Rückzugsort. Besonders reizvoll ist der nahezu uneinsehbare Garten mit **13 x 4 Meter großem Pool** – ein privater Platz zum Entspannen, Genießen und Abschalten.

Ein weiteres besonderes Potenzial bietet das angrenzende Grundstück mit rund **803 m²**, dass im Kaufpreis inkludiert ist und als eigene Bauparzelle geführt wird. Damit eröffnet sich eine interessante Möglichkeit, den außergewöhnlichen Charakter und den Ausblick dieser Liegenschaft langfristig zu bewahren.

Großzügigkeit auf drei Ebenen

Bereits beim Betreten vermittelt die Villa ein Gefühl von Weite und Qualität. Der großzügige Eingangsbereich mit hochwertig ausgestatteter Garderobe führt in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich.

Dieser ist südwestlich in Richtung Traunsee orientiert und bildet gemeinsam mit **Wohnsalon, Essbereich und moderner Küche samt Speis** das kommunikative Zentrum des Hauses.

Direkt davor erstreckt sich die rund **88 m² große Hauptterrasse**. Von hier geht es unmittelbar in den sonnigen Garten mit Pool – Innen- und Außenbereich gehen nahezu fließend ineinander über.

Auf dieser Ebene befinden sich außerdem ein Büro bzw. Arbeitszimmer, eine Gästetoilette mit Dusche sowie ein eigener Bereich für Waschmaschine und Haustechnik.

Ein besonderer Platz über den Dächern

Im zweiten Obergeschoss wartet einer der eindrucksvollsten Bereiche des Hauses: ein rund **40 m² großer Raum mit raumhohen Fensterflächen**.

Von hier eröffnet sich ein Panorama, das diese Immobilie besonders macht. Die dazugehörige Dachterrasse führt über drei Seiten des Hauses und bietet unterschiedliche Perspektiven auf den **Traunsee, den Traunstein und die Hügellandschaft rund um Altmünster**.

Ein Platz für den ersten Kaffee am Morgen, ruhige Stunden am Nachmittag oder einen Abend mit Blick auf die Berge.

Hochwertige Ausstattung trifft moderne Technik

Auch technisch präsentiert sich die Villa auf einem hohen Niveau. **Vollholzparkett, hochwertige Keramik, Tischlereinbauten und großzügige Fensterflächen** unterstreichen den anspruchsvollen Charakter des Hauses.

Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgen unter anderem **Smart-Home-Technik, Fußbodenheizung mittels Wärmepumpe, eine PV-Anlage mit 23-kWh-Speicher sowie eine Entsalzungsanlage**.

Alle drei Ebenen sind zudem mittels **Aufzug** erreichbar.

Abgerundet wird das Raumangebot durch eine großzügige Doppelgarage mit Nebenraum, einen Carport sowie weitere Stellmöglichkeiten.

Privatsphäre. Seeblick. Lebensqualität.

Diese Villa richtet sich an Menschen, die nicht einfach nur großzügig wohnen möchten, sondern einen besonderen Rückzugsort am Traunsee suchen.

Die Kombination aus **Seenähe, moderner Architektur, großzügigen Freiflächen, Pool, hochwertiger Ausstattung und beeindruckendem Panorama** macht die Immobilie zu einer außergewöhnlichen Gelegenheit in Altmünster.

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin und erleben Sie diese besondere Liegenschaft vor Ort.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Krankenhaus <3.000m
Klinik <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <7.500m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap