

**Dem Traumsee sehr NAHE**



**REMAX**

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 m <sup>2</sup>            |
| Gesamtfläche:                 | 2.044,00 m <sup>2</sup>          |
| Zimmer:                       | 7                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 2                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Terrassen:                    | 2                                |
| Stellplätze:                  | 6                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * 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

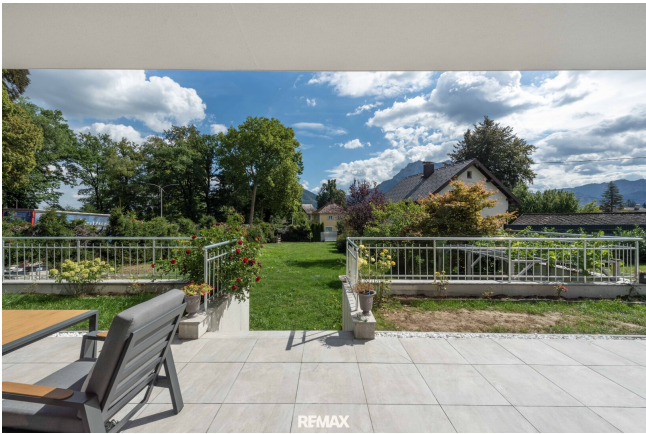


Philip Steinkogler



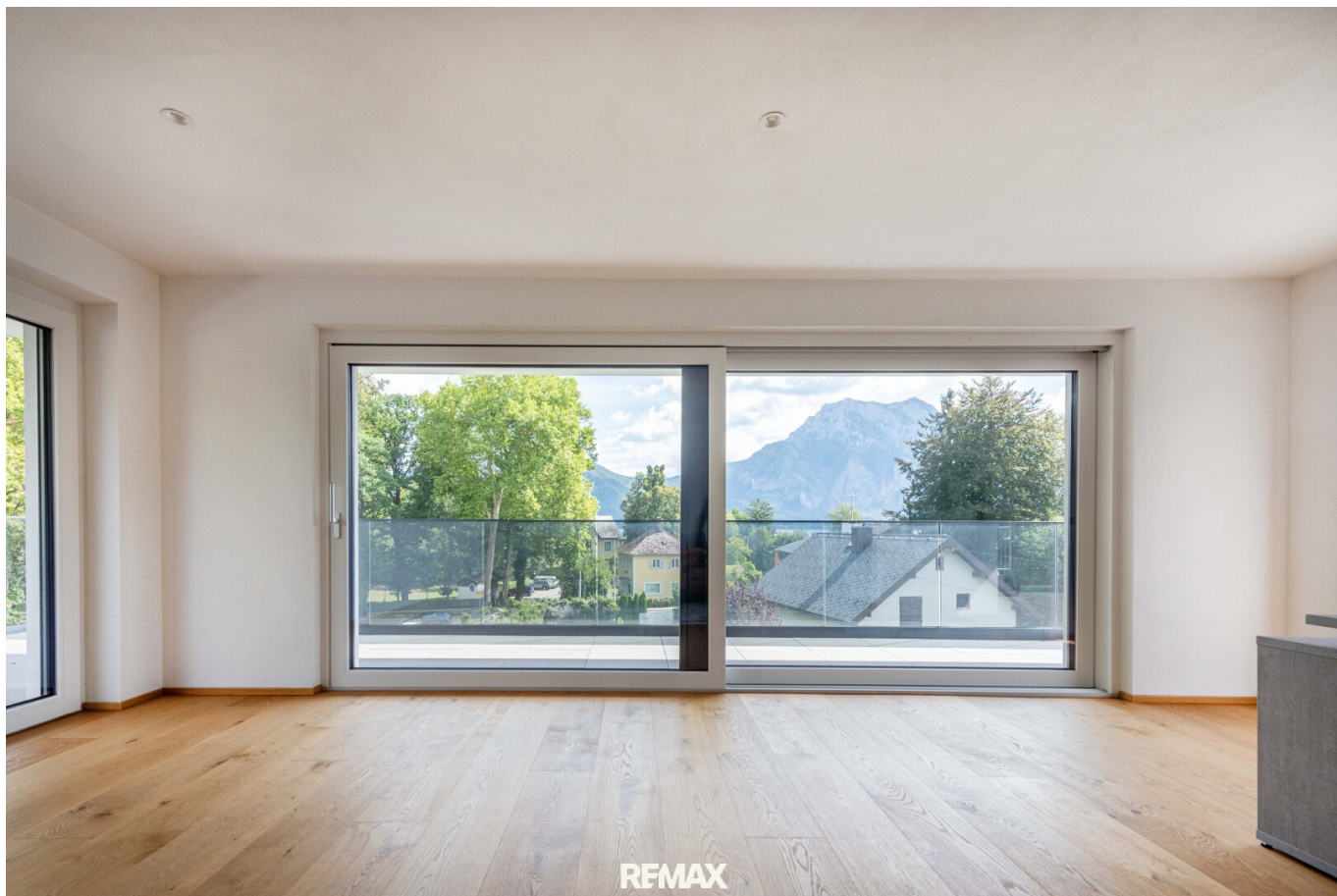














REMAX



REMAX



REMAX

## 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 **9 × 5 Meter großem Pool** – ein privater Platz zum Entspannen, Genießen und Abschalten.

Ein weiteres besonderes Potenzial bietet das angrenzende Grundstück mit rund **803 m<sup>2</sup>**, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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