# Raum für Generationen. Ein besonderes Landhaus mit Einliegerwohnung und Irrseeblick

**Objektnummer: 18978**

**Eine Immobilie von GORILLA IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Landhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4893 Zell am Moos |
| **Baujahr:** | 1984 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Nutzfläche:** | 331,12 m² |
| **Zimmer:** | 8 |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 4 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 3 |
| **Stellplätze:** | 4 |
| **Garten:** | 638,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 77,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | B 0,88 |
| **Kaufpreis:** | 1.330.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Yvonne Siam**

GORILLA IMMOBILIEN GmbH
Freinbergerstraße 16
5310 Mondsee

# Objektbeschreibung

Dieses Landhaus ist keine Immobilie von der Stange. Über viele Jahre wurde es sorgsam erhalten, weiterentwickelt und an veränderte Lebensphasen angepasst. Traditionelle Architektur, warme Holzelemente und eine persönliche Handschrift verleihen ihm einen Charakter, der nicht inszeniert, sondern gewachsen ist.

Den Mittelpunkt bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kachelofen. Hier finden Familie und Freunde zusammen, während große Fenster und Terrassentüren den Ausblick auf die umliegende Landschaft öffnen. Die Küche mit gemütlichem Essplatz schließt unmittelbar an und ist selbstverständlich in den familiären Alltag eingebunden.

Mehrere Terrassen verbinden das Haus mit dem eingewachsenen Garten. Geschützte Sitzplätze, sonnige Bereiche und die Aussicht zum Irrsee schaffen einen privaten Rahmen für gemeinsame Mahlzeiten, lange Sommertage und ruhige Stunden im Freien.

Eine besondere Stärke liegt in seiner Eignung als Generationenhaus. Die separat angelegte Einliegerwohnung, die sich auch als Ferienapartment anbietet, umfasst einen Wohnbereich, eine Küche und ein Bad. Sie bietet Eltern, erwachsenen Kindern, Gästen oder Betreuungspersonen einen eigenen Bereich - nah am Familienleben und zugleich unabhängig.

Im Obergeschoss befindet sich der private Schlaftrakt. Das Hauptschlafzimmer verfügt über eine Ankleide, ein Badezimmer en suite und einen Balkon mit Blick auf den Irrsee. Die übrigen Zimmer eignen sich je nach Bedarf als Kinder-, Gäste- oder Arbeitsräume.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Homeoffice, einen Fitnessraum, eine Sauna sowie einen eigenen Fernseh- und Kinobereich. Damit finden auch Arbeit, Bewegung und Unterhaltung ihren selbstverständlichen Platz unter einem Dach.

Technisch verbindet das Haus Bewährtes mit zeitgemäßem Komfort. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, während der Kachelofen an kühlen Tagen für zusätzliche Behaglichkeit sorgt. Eine Photovoltaikanlage trägt zur eigenen Stromgewinnung bei. Mehrfach verglaste Fenster, außenliegender Sonnenschutz und laufende Modernisierungen unterstreichen den sehr guten Erhaltungszustand. Ein Carport mit Stromanschluss für E-Mobilität sowie weitere Stellplätze befinden sich direkt auf dem Grundstück.

Ein Zuhause für Menschen, die die Wohnlichkeit eines Landhauses schätzen und zugleich Platz für Familie, Gäste, Arbeit und persönliche Freiräume suchen.

Gerne übersende ich Ihnen das ausführliche Exposé mit weiterführenden Informationen, übersichtlichen Grundrissen und einer Filmpräsentation, die Ihnen einen authentischen ersten Eindruck der Immobilie vermittelt.

Ich freue mich darauf, Ihnen diesen Ort bei einer Besichtigung zu zeigen und gemeinsam seine Besonderheiten und seine Qualität zu entdecken. Auf dieser Grundlage sind Sie eingeladen, ein Kaufanbot entsprechend Ihrer persönlichen Wertschätzung zu legen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.