# SeeZeit - Wohnen von Morgen - bereits BEZUGSFERTIG, mit Attersee-Blick!




**Objektnummer: 2285**

**Eine Immobilie von My Stars GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4865 Nußdorf am Attersee |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 107,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Garten:** | 18,00 m² |
| **Keller:** | 24,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | 45,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 0,65 |
| **Kaufpreis:** | 980.000,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 9.158,88 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Georg Giezinger, CPM**

My Stars GmbH, Immobilienkanzlei, Firmengruppe
Getreidegasse 21


www.my-stars.at
My STARS GmbH
immobilienbar






www.my-stars.at
My STARS GmbH






www.my-stars.at
My STARS GmbH


www.my-stars.at
My STARS GmbH

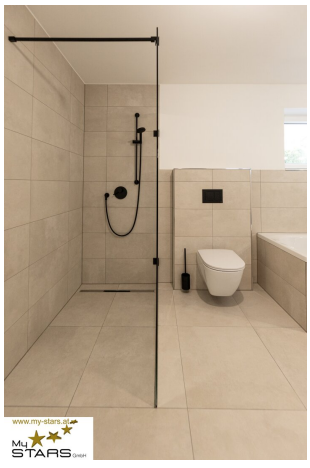

www.my-stars.at
My STARS GmbH


www.my-stars.at
My STARS GmbH


www.my-stars.at
My STARS GmbH


www.my-stars.at
My STARS GmbH








www.my-stars.at
My STARS GmbH


www.my-stars.at
My STARS GmbH


www.my-stars.at
My STARS GmbH




See Zeit

# Wohnen von Morgen.

www.my-stars.at

My STARS GmbH

See Zeit

# Momente die bleiben.

Im Herzen von Nußdorf am Attersee entsteht mit dem Wohnhaus Birkenweg 2 ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen. Hier folgt man keinem hektischen Rhythmus, sondern lässt sich vom sanften Takt des Sees leiten. Drei exklusive Wohnungen, jede auf ihrer eigenen Ebene, verbinden moderne Architektur, hochwertige Materialien und lichtdurchflutete Räume mit der unvergleichlichen Ruhe und Schönheit des Attersees. Hier darf die Zeit kurz stehenbleiben, für See Zeit.

www.my-stars.at

My STARS GmbH










Maximale Privatsphäre und Individualität. Genauso wünscht man sich ein Leben mit seinen ganz eigenen Ansprüchen.

Jede Wohneinheit bietet daher einen unvergleichbaren Standard an Privatsphäre und persönlichem Freiraum. Ob im Erdgeschoss mit eigenem Garten, im Obergeschoss mit großzügigem Master Bedroom samt integriertem Bad, oder im Dachgeschoss mit beeindruckender Raumhöhe von 4,5 m und offener, lichtdurchfluteter Atmosphäre. Dieser kleine Einblick war nur der Anfang.

Lassen Sie uns gemeinsam kurz die Zeit anhalten und in jede einzelne Wohnung eintauchen. Ganz persönlich und ganz individuell.


See Zeit
www.my-stars.at
My STARS GmbH
6
www.my-stars.at


www.my-stars.at
My STARS GmbH
See Zeit
Entfernung 1 km
8
www.my-stars.at


See Zeit
Grosser privater Badeplatz
Nur einen Augenaufschlag entfernt können Sie in den Attersee eintauchen.
Die Mitbenutzung eines rund 5.000 m² großen privaten Badeplatzes auf Pachtbasis wird jedem Wohnungskäufer angeboten. Der Badeplatz liegt am Ortsrand von Nußdorf (Ortseingang), nur wenige Geh-Minuten vom Projekt-standort entfernt.
Die Jahreskosten pro Partei (ein Auto) belaufen sich auf € 2.500,- WC-Anlagen, Umkleidehäuschen und ein Steg gehören zur Ausstattung des rund 6.000 m² großen Badeplatzes in einer ruhigen Bucht in Nußdorf am Attersee.
Ein Teil von rund 1.000 m² ist abgetrennt und auf diesen Streifen dürfen Bade-platznutzer auch einen Hund mitnehmen.
www.my-stars.at
My STARS GmbH

See Zeit

# WOHNUNG TOP 3

# Ein Platz, an dem der Alltag leiser wird.

- traumhafter Seeblick/ Weitblick
- hochwertige Alu-Holzfenster / Hebeschiebetür der Firma Josko
- Gartenfläche im EG
- sensationelles Wohngefühl
- Raumhöhe bis 4 m
- 2 Carportparkplätze

## KAUFPREIS

## € 995.000,-

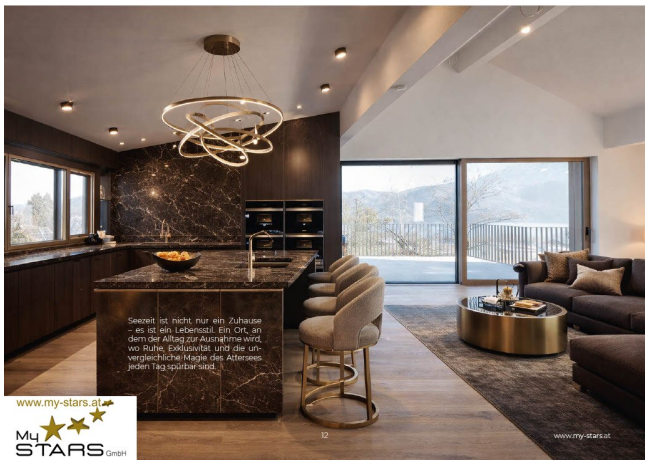
Je Carport 17.500,-

PROVISIONSHINWEIS: Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

www.my-stars.at

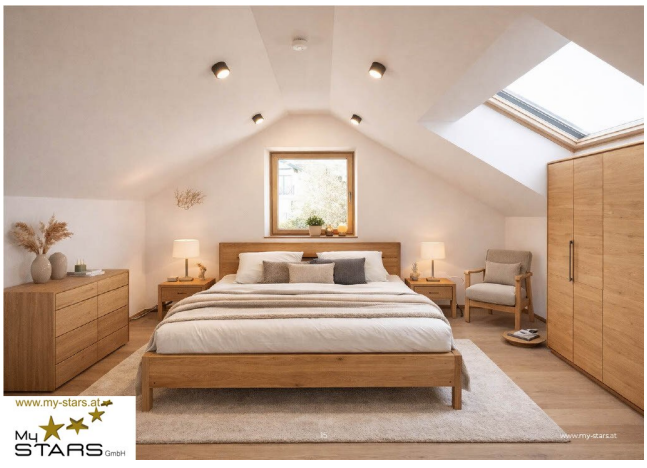
My STARS GmbH




www.my-stars.at
My STARS GmbH
13
www.my-stars.at


See Zeit
www.my-stars.at
My STARS GmbH
14
www.my-stars.at


www.my-stars.at
My STARS GmbH
15
www.my-stars.at

# Seeblick Zeit WOHNUNG TOP 3

Eine Penthousewohnung ist schön und gut. Aber diese Penthouse Wohnung Seeblick Zeit ist einmalig. Sie verbinden Panoramawohngefühl mit einem eigenen Garten. Hier wohnen Sie über den Dingen.

Die Wohnung Seeblick Zeit steht für ein Maximum an see alpiner Lebensqualität. Ihr Ausblick? Macht sprachlos. Das Wohngefühl hier? Es berührt. Und das Design? Es spricht seine eigene Sprache. Die des Sees und die der Einzigartigkeit.

Über den Dächern von Nußdorf eröffnet sich Ihnen ein unvergleichliches Panorama, das Attersee & Alpenkulisse ineinander verschmelzen lässt. Vom großzügigen 23 m² Panorama Balkon blicken Sie über das glitzernde Wasser bis in die Ferne der Berge. **Innen: Luxus pur auf ca. 103,10 m² Wohnfläche.**

Mit einem atemberaubenden Wohn-Essbereich über 64 m², der Raum für große Gedanken, gesellige Abende und stille Momente bietet. Dazu zwei edle Schlafzimmer, feinste Ausstattung und eine Wohnatmosphäre, die den Unterschied macht.

**Außen: Natur zum Anfassen.** Als besonderes Extra: ein eigener Gartenbereich im Erdgeschoss. Ideal zum Verweilen, Spielen oder Garteln. So vereinen Sie die Freiheit des Erdgeschosses mit der Eleganz des Dachgeschosses.

**Ihre Highlights im Überblick:**

- Seeblick und Bergkulisse auf Premium Niveau
- Großer Balkon plus Eigengartenbereich
- 2 Schlafzimmer, luxuriös ausgestattetes Bad
- Exklusive, moderne Architektur
- Tageslicht, Großzügigkeit, Ruhe

www.my-stars.at
My STARS GmbH


















# Wohlfühl Zeit

## WOHNUNG TOP 2

Sie träumen von einem Leben, das unkompliziert, wunderschön und effizient gleichzeitig ist. Auf Genuss kommt es an und darauf, vom Alltag abschalten zu können. In der Wohnung Wohlfühl Zeit bleibt der Alltagsstress draußen. Denn auf rund 107,90 m² Wohnfläche erwartet Sie ein Wohnkonzept, das mehr bietet als vier Wände. Blick auf den Attersee, Bergpanorama, Sonne bis zum Abend und das Gefühl, angekommen zu sein. Komfort, pur, ohne Kompromisse einzugehen.

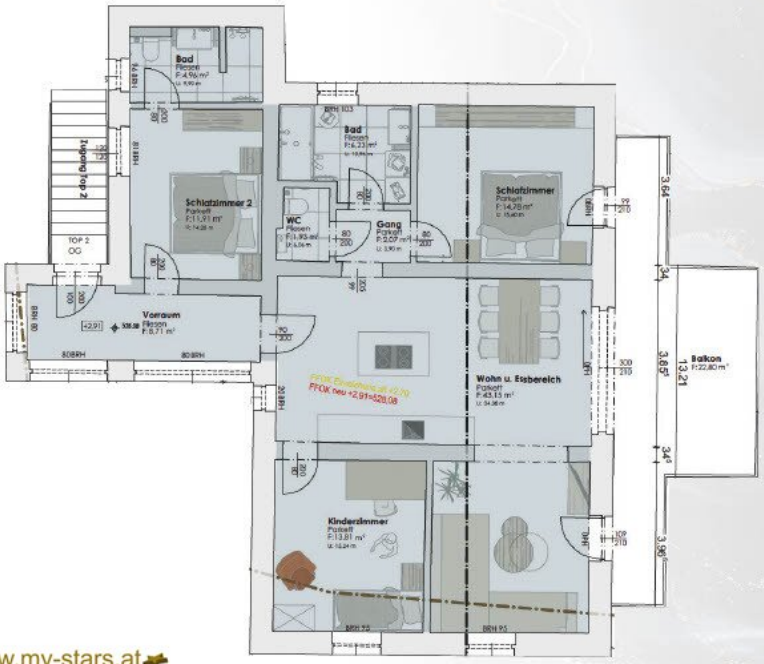
3 Schlafzimmer, 2 Bäder, 1 Lebensgefühl. Diese Wohnung ist gemacht für Menschen, die Struktur schätzen und Freiheit lieben.

Ein clever aufgeteilter Grundriss mit drei Schlafzimmern, davon eines mit eigenem Bad, ideal für ein Aupair, eine Praxis oder das große Kind mit Wunsch nach Privatsphäre.

**Der zentrale Wohn Essbereich ist großzügig, offen und lichtdurchflutet. Und das Herzstück?** Der ca. 22,8 m² große Balkon mit traumhaftem See und Alpenblick. Frühkaffee mit Alpenkulisse. Sundowner mit Weitblick. Hier wird jeder Tag zur Belohnung.

**Ihre Highlights im Überblick:**

- Hochwertigste Materialien & Oberflächen
- Modernes Bad Design mit edlen Akzenten
- 2 Badezimmer = Flexibilität & Komfort
- Bodentiefe Fenster für maximalen Lichteinfall
- Energieeffiziente Haustechnik
- Nur 3 Einheiten im Haus = Ruhe & Exklusivität




# OG - Top 2

| | |
|---|---|
| Vorraum | 8,71 m² |
| WC | 1,93 m² |
| Gang | 2,07 m² |
| Bad | 6,23 m² |
| Schlafzimmer | 14,78 m² |
| Wohnen und Essen | 43,15 m² |
| Kinderzimmer | 13,81 m² |
| Schlafzimmer 2 | 11,91 m² |
| Bad | 4,34 m² |
| Gesamt | 107,90 m² |
| Balkon | 22,80 m² |

www.my-stars.at
My STARS GmbH



immobilienbär

See Zeit

## WOHNUNG TOP 1
# Raum für den Alltag.

- extra Saunabereich + Dusche im KG
- Doppelcarport
- traumhafte Terrasse inkl. Garten
- wundervoller Weitblick in die Berge und tlw. Seeblick

KAUFPREIS
€ 980.000,-
Je Carport 20.000,- extra

PROVISIONSHINWEIS: Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

www.my-stars.at
My STARS GmbH




www.my-stars.at
My STARS GmbH



www.my-stars.at









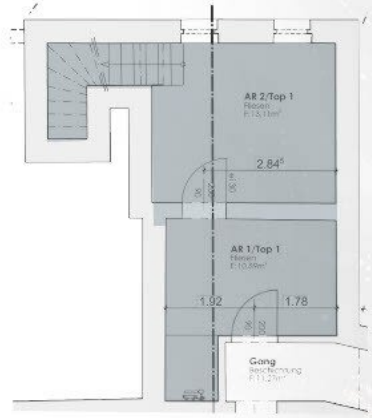

## EG - Top 1

| | |
|---|---|
| VR | 5,92 m² |
| WC/HWR | 2,23 m² |
| AR | 1,93 m² |
| Gang | 4,06 m² |
| Bad | 14,39 m² |
| AR | 0,99 m² |
| Schlafzimmer | 15,32 m² |
| Wohnen und Essen | 45,15 m² |
| Kinderzimmer | 13,95 m² |
| Kellerabgang | 2,83 m² |
| Gesamt | 106,80 m² |
| Terrasse | 31,04 m² |
| Grünfläche | 17,83 m² |
| Keller / Saunabereich | 24,00 m² |

immobilienbär

# EG - Top 1 Keller

| | |
|---|---|
| AR 1 | 13,11 m² |
| AR 2 | 10,89 m² |
| Gesamt | 24,00 m² |







www.my-stars.at
My STARS GmbH



immobilienbär

# Garten Zeit WOHNUNG TOP 1

Hereinspaziert in die Wohnung Top 1 Garten Zeit. Diese exklusive Wohneinheit im Erdgeschoss überzeugt mit rund 131 m² Wohnnutzfläche und hält noch mehr als sie auf den ersten Blick verspricht. Denn sie ist ein Statement. Ein Zuhause für alle, die höchste Ansprüche an Architektur, Ausstattung und Lebensqualität stellen und gleichzeitig direkten Zugang zur Natur schätzen.

Die Wohnung Garten Zeit besticht durch ihren weitläufigen Wohn- Essbereich, zwei helle geräumige Schlafzimmer, ein stilvolles Badezimmer mit Tageslicht sowie einem besonderen Extra: einen eigenen, über 26 m² großen Kellerbereich mit begehbarer Dusche und vorbereiteter Sauna. Sie träumen von Spa at Home? Dann ist diese Gartenwohnung perfekt für Sie als Wellness Liebhaber oder für alle, die sich nach einem Rückzugsort mit Klasse sehnen. Und nach der Sauna? Frischluft und Abkühlung im Garten mit großer Terrassenfläche, denn dieser gehört ganz Ihnen. Genießen Sie Ihre private grüne Alpen Oase mit ausreichend Platz für Kinder, Gäste oder Ihr Homeoffice.

**Arbeiten, leben und entspannen mit Berg und Seenähe. Ein Luxus, den nur wenige genießen.**

**Ihre Highlights im Überblick:**

- Exklusive Materialien & Design mit Feinsinn
- Bodentiefe Fenster für lichtdurchflutete Räume
- Hochwertigste Tischlerarbeiten
- Wellnesskeller mit Saunaanschluss
- Garten & Terrasse direkt vor Ihrer Tür
- Fußbodenheizung, modernste Haustechnik, nachhaltige Bauweise
- Nur 3 Parteien im Haus, maximale Privatsphäre garantiert

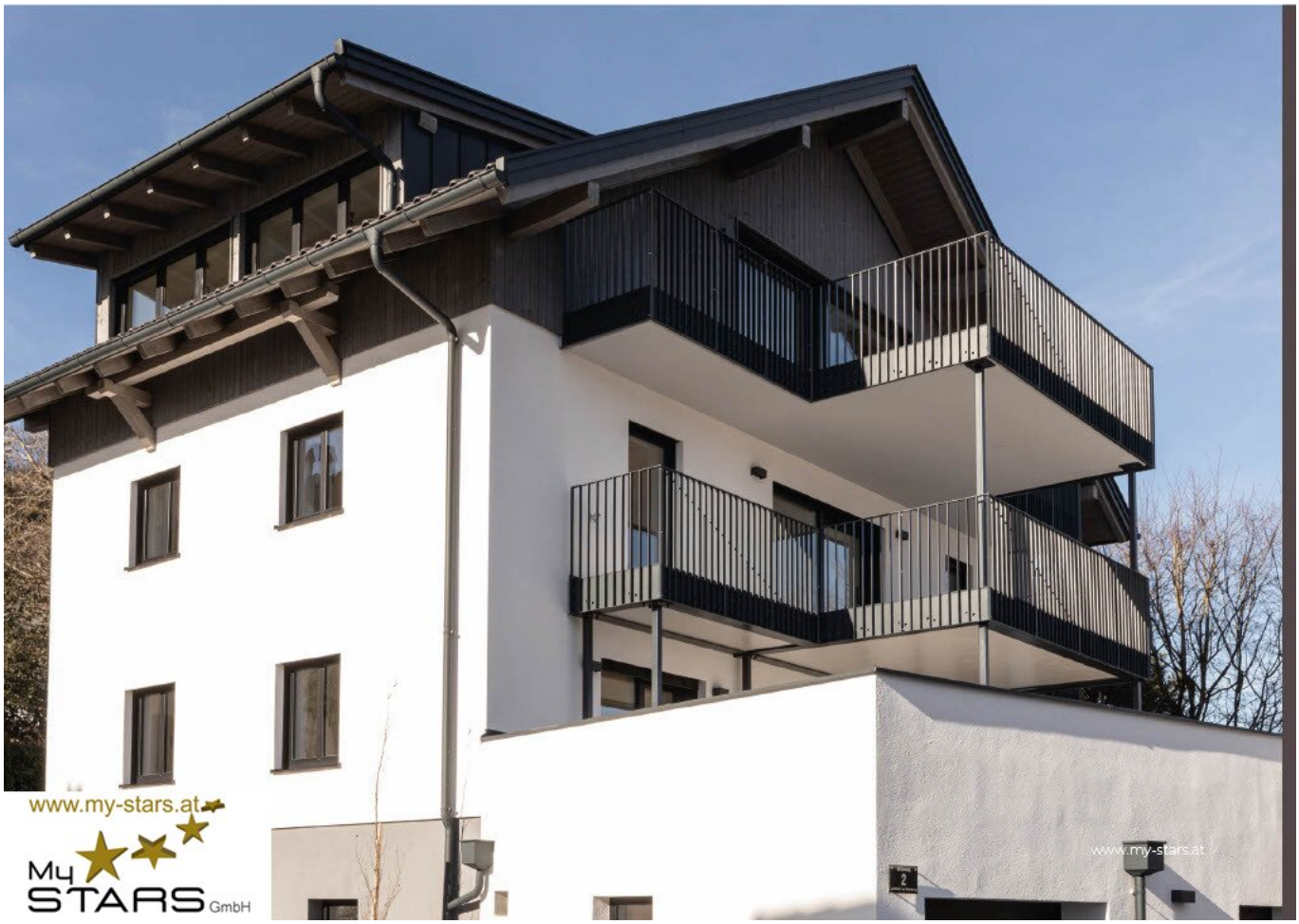
www.my-stars.at
My STARS GmbH








www.my-stars.at
My STARS GmbH




See Zeit

# Ausstattungs-Highlights

- Holzfassade (DG)
- Natürliche Mineralwolle-Fassade
- Große Keller-Abstellräume
- Fußbodenheizung
- Luft - Wärmepumpe
- EG mit großer Terrasse und Garten
  DG zusätzlich mit Garten
- Große Balkone in OG und DG
- Separate Wohnungszugänge
- Markenprodukte in Bädern
- Eichenparkett (TRAPA Böden)
- 3-Scheiben-Isolierverglaung
  JOSKO Qualitätsprodukte:
  Alle Fenster und Türen, Haustüren
  und Innentüren von JOSKO
- jede Wohnung mit 2 Parkplätzen
  (Carport oder Einzelgarage)

www.my-stars.at
My STARS GmbH

See Zeit

NUSSDORF AM ATTERSEE

# Lage

Nußdorf am Attersee verbindet idyllische Seenähe mit einer guten Grundversorgung. Direkt im Ort gibt es einen Nahversorger mit Lebensmittel- und Fleischereiangebot – ideal für den täglichen Bedarf. Für größere Einkäufe finden sich weitere Supermärkte in den Nachbarorten Attersee und Seewalchen, die mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar sind.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gut: Mehrere Buslinien verbinden Nußdorf mit den umliegenden Gemeinden und dem Bahnhof Attersee. Von dort gelangt man mit der Attersee-bahn direkt nach Vöcklamarkt und weiter ins österreichische Bahnnetz. Zusätzlich sorgt die Schiffsanlegestelle in Nußdorf für eine charmante Verbindung über den Attersee.

Damit bietet der Ort eine gelungene Mischung aus naturnaher Ruhe und alltagsnaher Erreichbarkeit – perfekt für alle, die die Vorzüge des ländlichen Lebens genießen, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

GANZ BEQUEM ZU FUSS ERREICHBAR

| | |
|---|---|
| Kindergarten | 7 min |
| Friseur | 6 min |
| Nahversorger | 3 - 5 min |
| Restaurant | 5 - 7 min |

MIT DEM AUTO EIN KURZES STÜCK

| | |
|---|---|
| Apotheke | 15-20 min |
| Bahnhof | 5 - 7 min |
| Fitnessstudio | 15-20 min |
| Mittelschule | 10 - 12 min |

Fahrzeit zu den umliegenden Städten:

See Zeit

| ca. 31 | ca. 45 min | | ca. 11 min | ca. 16 min | ca. 25 min |
|---|---|---|---|---|---|
| Gmunden | Bad Ischl | | St. Georgen am Attersee | Seewalchen am Attersee | Vöcklabruck |

www.my-stars.at
My STARS GmbH

# KONTAKT

www.my-stars.at

My STARS GmbH




Georg Glezinger, CPM
Immobilienmakler, GF

M +43 660 870 8862

E office@my-stars.at

My Stars GmbH
Immobilienkanzlei | Projektentwicklung
Getreidegasse 21, A-5020 Salzburg

www.my-stars.at


## WICHTIGE INFORMATIONEN:


www.my-stars.at

My STARS GmbH

Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. erbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn.& konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben hungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände fpreis nicht inkludiert. Bei manchen Bild wurden KI-basierte Bildbearbeitungstechnologien ausschließlich zur ästhetischen Optimierung eingesetzt, etwa zur Anpassung von Licht, Farben oder dinhalt, dargestellte Objekte sowie die reale Situation zum Zeitpunkt der Aufnahme wurden dabei nicht verändert. Die Bearbeitung dient ausschließlich der visuellen Verbesserung und stellt keine lon der dargestellten Szene dar.







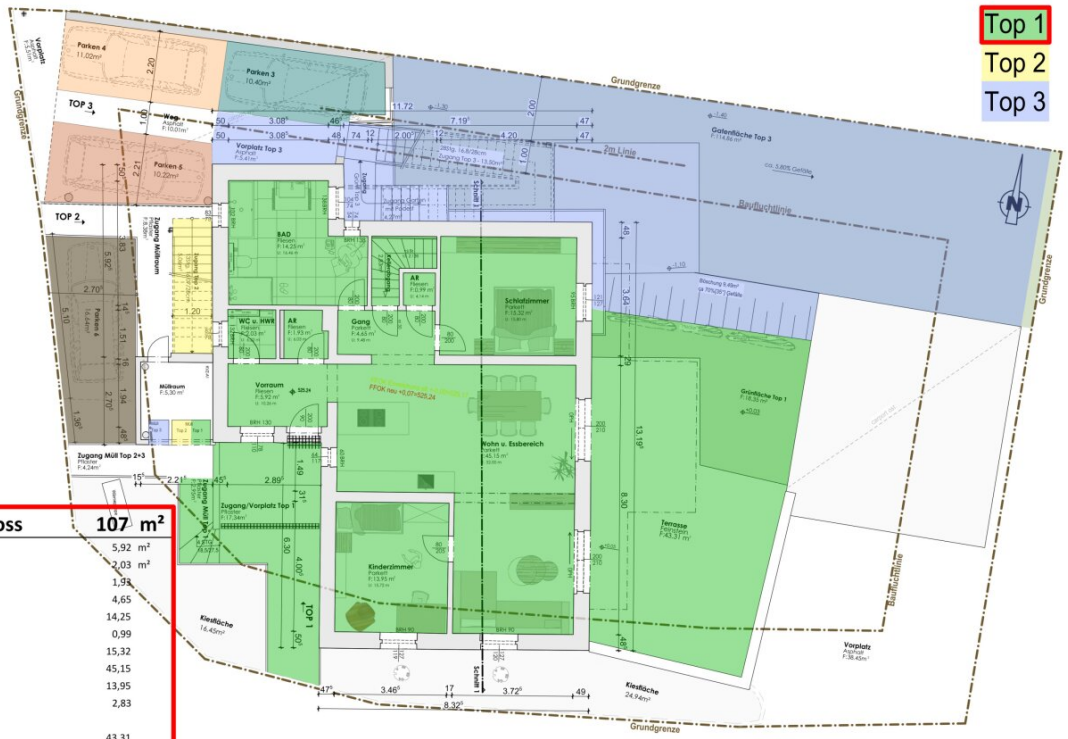
www.my-stars.at
My STARS GmbH


www.my-stars.at
My STARS GmbH


www.my-stars.at
My STARS GmbH


www.my-stars.at
My STARS GmbH






| Erdgeschoss | 107 m² | |
|---|---|---|
| 1 | Vorraum | 5,92 m² |
| 2 | WC/HWR | 2,03 m² |
| 3 | AR | 1,93 |
| 4 | Gang | 4,65 |
| 5 | Bad | 14,25 |
| 6 | AR | 0,99 |
| 7 | Schlafzimmer | 15,32 |
| 8 | Wohnen u Essen | 45,15 |
| 9 | Kinderzimmer | 13,95 |
| 10 | Kellerabgang | 2,83 |
| 0 | Terrasse | 43,31 |
| 0 | Grünfläche | 18,35 |

www.my-stars.at

My STARS GmbH

H/B = 287 / 410 (0.12m²)

Allplan 2022




www.my-stars.at

MyStars GmbH

H/B = 287 / 410 (0.12m²)

Allplan 2022




www.my-stars.at

My STARS GmbH

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in dieser malerischen Gemeinde am Attersee, Oberösterreich!

Diese exklusiven Wohnungen sind ein wahres Juwel und bieten Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und atemberaubender Natur.

Neben ausgezeichneter Gastronomie, ist ein 18-Loch-Golfplatz, große öffentliche Badeplätze und eine der schönsten Tennis-Anlagen des Attersees im Ort. Der Union Yacht Club Attersee ist nur wenige Kilometer entfernt.

Jede der drei Eigentumswohnungen liegt separat auf einer eigenen Etage. Dabei misst die Wohnung im Erdgeschoß ca. 107 m² und verfügt dazu noch über eine mehr als 31 m² große Terrasse und einen eigenen Garten.

Die Wohnung im darüber liegenden Obergeschoß hat eine Wohnfläche von rd. 108 m² und die Dachgeschoß-Penthouse-Wohnung misst rd. 103 m². **Detailbeschreibung und Preise im beigefügten Expose zum downloaden.**

Die höher liegenden Wohnungen haben jeweils einen breiten, zum Attersee hin ausgerichteten Balkon.

Die Erdgeschoß-Wohnung ist direkt mit dem Untergeschoß – hier befindet sich eine zur Wohnung gehörige Sauna - verbunden.

Mit einer großzügigen Fläche von 107 m² und einem durchdachten Grundriss erstreckt sich diese lichtdurchflutete Wohnung über drei einladende Zimmer. Der Erstbezug ermöglicht es Ihnen, die Räumlichkeiten ganz nach Ihren Wünschen zu gestalten und sich sofort wohlzufühlen.

Der Blick aus den Fenstern offenbart den beeindruckenden Seeblick, der Ihnen jeden Morgen ein Lächeln ins Gesicht zaubern wird. Stellen Sie sich vor, wie Sie auf Ihrer Terrasse Ihren Kaffee genießen und den Sonnenaufgang über dem Attersee beobachten. Der angrenzende Garten bietet Ihnen zusätzlichen Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten im Freien – ideal für Familien oder Naturliebhaber.

Die hochwertige Ausstattung dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen. Vom stilvollen Dielen- und Parkettboden bis hin zu den eleganten Fliesen – hier wurde viel Wert auf Details gelegt. Die Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima. Das moderne Bad mit Fenster, Badewanne und Dusche bietet Ihnen den perfekten Rückzugsort nach einem langen Tag.

Zusätzlich zu den komfortablen Wohnräumen verfügt die Wohnung über zwei WCs, die den Alltag erleichtern.

Zwei Carpot-Stellplätze (Aufpreis € 20.000,-- pro Carport) runden das Angebot ab und garantieren Ihnen einen stressfreien Start in den Tag.

Die Lage dieser Immobilie ist ebenso attraktiv wie die Wohnung selbst. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Arztpraxen, Schulen, Supermärkte und Bäckereien sind schnell erreichbar und machen das Leben hier besonders angenehm. Auch die Verkehrsanbindung ist optimal – der Bus bringt Sie bequem in die umliegenden Orte und Städte.

Mit einem Kaufpreis von € 1.020.000,-- inkl. 2 Carpotplätzen, investieren Sie nicht nur in eine Immobilie, sondern in einen Lebensstil, der geprägt ist von Natur, Ruhe und modernem Komfort. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihre Schlüsselfertige-Traumwohnung, zum sofortigen Einzug, am Attersee wartet auf Sie!

## Highlight's:

• Natürliche Mineralwolle-Fassade (keine Styroporfassade)

• Große Keller-Abstellräume

• Fußbodenheizung

• Luft- Wärmepumpe

• Separate Wohnungszugänge

• Markenprodukte in den Bädern

• Eichenparkett (TRAPA Böden)

• Wasser-Anschluß auf der Terrasse

• 3-Scheiben-Isolierverglasung mit Raffstore-außenliegend

• Alle Fensten, Türen, Innentüren und Haustüren sind Qualitätsprodukte von **JOSKO**!

**Drohnen-Video_LINK Seeblick und Hausansicht:**

https://youtu.be/xECVVimDYQM

Bilder teilweise Visualisierungen und KI-generiert.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://my-stars.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <5.500m
Klinik <8.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <4.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <6.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap