

**NEUBAU! Familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung mit  
großzügigem Balkon in Seenähe in Seewalchen am  
Attersee!**



**Objektnummer: 6271/22774**

**Eine Immobilie von NEXT IMMOBILIEN GMBH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4863 Seewalchen am Attersee
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	105,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	615.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannah Wörister**

NEXT IMMOBILIEN GMBH  
Meinhartweg 3  
4020 Linz

T +43 732 23 70 80  
H +43 664 401 98 92

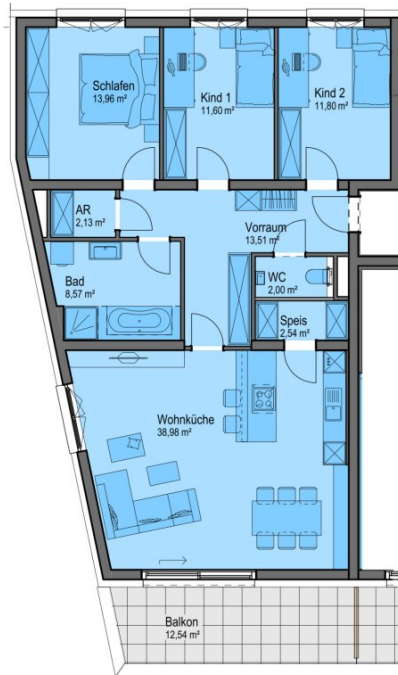
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



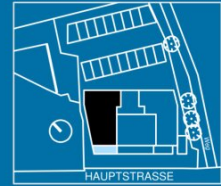
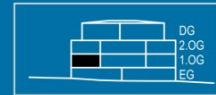




# WOHNANLAGE SEEWALCHEN



**TOP 03**  
4-ZIMMER-WOHNUMG  
1.OBERGESCHOSS



## WOHNUTZFLÄCHE

AR	2,13
Speis	2,54
Vorraum	13,51
Bad	8,57
WC	2,00
Wohnküche	38,98
Schlafen	13,96
Kind 1	11,60
Kind 2	11,80
<b>105,09 m<sup>2</sup></b>	

## FREIFLÄCHE

Balkon	12,54
--------	-------

Grundrissabweichung möglich, Situierung der Unterverteiler Elektro, Heizung, Komfortlüftung und abgeh. Decke im Zuge der Ausführungsplanung. Die Lage und Maße der Installationsschächte und Kamine kann sich im Rahmen der Ausführungsplanung noch verändern. Dargestellte Einrichtung bzw. Möblierung ist beispielhaft, die genaue Ausstattung, die im Kaufpreis enthalten ist, entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.



## Objektbeschreibung

ERSTBEZUG! Optimal aufgeteilte 4-Zimmer-Neubauwohnung in unmittelbarer Seenähe in Seewalchen am Attersee zu verkaufen!

Im Herzen von Seewalchen, nur wenige Schritte vom Ufer des Attersees entfernt, entsteht dieses hochwertige Wohnbauprojekt, mit Eigentumswohnungen ab ca. 77m<sup>2</sup> bis ca. 105m<sup>2</sup> und eine Büro-/Geschäftsfläche, welches voraussichtlich im Juni 2026 fertiggestellt wird.

Beim Betreten der Wohnung (Lift vorhanden!) empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, der als Mittelpunkt Zugang zu allen weiteren Räumlichkeiten (ausgenommen Speis) bietet.

### RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum/Garderobe
- Wohn-/Essbereich mit Speis
- 3x Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne & Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette
- Abstellraum
- Balkon

Der lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereich führt direkt zum ca. 12,54m<sup>2</sup> großen, südwestlich ausgerichteten Balkon, welcher sich perfekt für gemütliche Sonnenstunden im Freien eignet.

In den Nassbereichen kommen zeitlose Fliesen zum Einsatz, während in den Wohn- und

Schlafräumen sowie im Vorraum ein edler Eiche-Dielenparkett verlegt wird.

Die mehrfach verglasten Fenster werden darüber hinaus mit elektrisch gesteuerten Raffstores und Insektenschutz versehen.

Die Wohnung wird mittels Luft-Wärmepumpe beheizt und die Wärmeverteilung erfolgt über die Fußbodenheizung mit Kühlfunktion.

Ein weiterer Pluspunkt ist das bereits im Kaufpreis inkludierte Kellerabteil, welches zusätzlichen Stauraum bietet.

Ebenfalls sind diverse Gemeinschaftsräume wie ein Fahrrad- und Wasch-/Trockenraum für alle BewohnerInnen zugänglich.

Im Zentrum von Seewalchen am Attersee – nur wenige Schritte entfernt – erwartet Sie die traumhafte Seepromenade am Attersee, umgeben von atemberaubender Bergkulisse und einzigartigem Flair.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Gastronomie sowie medizinischer Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe – alles binnen weniger Minuten erreichbar.

KAUFPREIS schlüsselfertig:

€ 615.000,00

Der Wohnung sind zwei Tiefgaragenplätze in der hauseigenen Garage zugeordnet, welche noch nicht im Kaufpreis enthalten und separat zu je € 20.000,00 anzukaufen sind.

Es wird eine Masterstationen samt Kabelkanal zu den Parkplätzen in der Tiefgarage ausgeführt.

WohnungsnutzerInnen sind verpflichtet Hauptwohnsitz zu begründen!

Der Verkauf erfolgt gemäß den Bestimmungen des Bauvertragsgesetzes (BTVG).

## **KAUFNEBENKOSTEN:**

- Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises
- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises
- Vertragserrichtungs und -abwicklungsgebühr: 1,4% des Kaufpreises zzgl. 20% USt
- Kosten für notarielle Beglaubigung, evtl. erforderliche Barauslagen und Finanzierungskosten
- Maklerprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Hinweis: Die angegebenen m<sup>2</sup>-Werte sind Circa-Angaben und können geringfügig abweichen, ohne dass sich dadurch der Kaufpreis ändert. Die 3D-Visualisierungen sind symbolisch und können Ausstattungen, Farben oder Materialien zeigen, die von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Maßgeblich ist die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat der Käufer selbst Sorge zu tragen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw.

angeführte Provision in Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% Ust. zur Zahlung fällig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz)

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <9.500m

Krankenhaus <7.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Polizei <1.000m

Post <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap