

## **Rarität am Erlaufsee: Exklusiver Bungalow mit privatem Badeplatz & Bootsanlegestelle**



**Objektnummer: 7984/210**

**Eine Immobilie von Mayrhofer GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Bungalow
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8630 Mariazell
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	145,00 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 56,80 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,89
<b>Kaufpreis:</b>	744.100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Maximilian Mayrhofer

Maximilian Mayrhofer Immobilien  
Ikeaplatz 9/19  
4053 Ansfelden

T +43 664 515 59 85

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Maximilian Mayrhofer  
— IMMOBILIEN —

VERMITTLUNG  
FINANZIERUNG  
BEWERTUNG

 [www.maximilian-mayrhofer.at](http://www.maximilian-mayrhofer.at)
 +43 664 51 55 985
  [info@maximilian-mayrhofer.at](mailto:info@maximilian-mayrhofer.at)











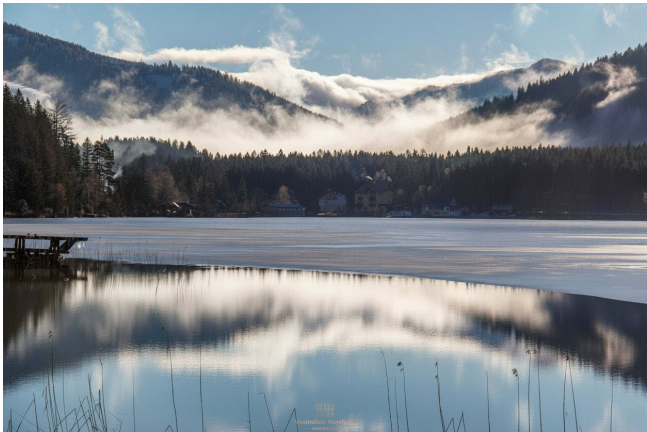












## Objektbeschreibung

In absoluter Bestlage am Erlaufsee gelangt dieser kürzlich generalsanierte, **hochwertige Bungalow** zum Verkauf – eine außergewöhnliche Rarität, die exklusives Wohnen mit einzigartigem Freizeitwert vereint.

Die Liegenschaft überzeugt nicht nur durch ihre moderne Architektur und erstklassige Ausstattung, sondern insbesondere durch einen **gepachteten, exklusiven Badeplatz samt privater Bootsanlegestelle und Steg**, nur rund **50 Meter vom Wohngebäude entfernt**.

### Objekt-Höhepunkte auf einen Blick:

- Neuwertiger Bungalow in exklusiver Ausführung
- Gepachteter Badeplatz mit privater Bootsanlegestelle & Steg
- Großzügiges Grundstück mit **ca. 3.150 m<sup>2</sup> Gartenfläche**
- Moderne Holzfassade in Rhombusschalung (Lärche)
- 3-fach-verglaste Fenster in Anthrazit
- Atemberaubender Blick auf Erlaufsee, Gemeindealpe & Bürgeralpe
- Zwei große Garagen, großzügige Stellflächen & zwei genehmigte Zufahrten

### Wohnen mit Stil & Naturverbundenheit:

Der **ca. 145 m<sup>2</sup> große Wohnbereich** präsentiert sich im Erstbezug und besticht durch eine warme, hochwertige Materialwahl – ideal für Liebhaber von Holz und modernem Design.

Die Raumaufteilung umfasst:

- Großzügiges Wohn-/Esszimmer mit offen integrierter Küche
- Drei Schlafzimmer
- Abstellraum



- Heizraum
- Separates, stilvoll ausgestattetes Badezimmer mit Designerbadewanne

Edle Parkettböden, helle Fliesen und eine **hochwertige Einbauküche mit Markengeräten** unterstreichen den gehobenen Wohnanspruch.

### **Außenbereich & Gartenanlage:**

Das außergewöhnlich große Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Auf einer eigens angelegten zweiten Ebene finden Lounge-Möbel oder ein Whirlpool ideal Platz.

Zusätzlich befindet sich im Garten ein **2017 generalsanierter Brunnen**, der das Gebäude mit Frischwasser versorgt.

### **Zusätzliche Ertragsmöglichkeiten:**

Die Liegenschaft generiert **laufende Zusatzeinnahmen**:

- Wasserverkauf an die Nachbarliegenschaft
- Vermietung von Parkplätzen
- Wärmeabgabe an das angrenzende Gebäude

**--> Jährliche Zusatzeinnahmen von ca. EUR 2.000,–** (weiter ausbaufähig).

### **Technik & Energie:**

- Heizung mittels Stückgut und Pellets
- Großer Pufferspeicher
- Solide, nachhaltige Energielösung

## **Lage & Freizeitwert:**

Der Erlaufsee zählt zu den schönsten Badeseen Niederösterreichs und begeistert durch kristallklares Bergwasser und absolute Ruhe.

- Bade- und Wassersport direkt vor der Haustüre
- Rundwanderweg um den See
- Im Winter: Skigebiete, Langlaufloipen & Eislaufen in unmittelbarer Nähe
- Hochwertige Gastronomie, Restaurants, Haubenlokale & Lounges in der Region

## **Zusammengefasst:**

### **Wohnen oder vermieten, wo andere Urlaub machen.**

Diese Immobilie vereint **Exklusivität, Natur, Ruhe und Wertbeständigkeit** in einer der begehrtesten Lagen rund um den Erlaufsee.

Eine einmalige Gelegenheit für Eigennutzer, Zweitwohnsitz-Interessenten oder Anleger.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Neben unserer Maklertätigkeit vermitteln wir auf Wunsch maßgeschneiderte Finanzierungslösungen sowie hochwertige Fertighäuser zur Realisierung Ihres Neubauvorhabens.

**Maximilian Mayrhofer - Ihr Immobilienpartner mit Handschlagqualität!**

[www.maximilian-mayrhofer.at](http://www.maximilian-mayrhofer.at) | [info@maximilian-mayrhofer.at](mailto:info@maximilian-mayrhofer.at) | Mayrhofer GmbH (FN597782t)



Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Angaben basieren auf Informationen des Abgebers und erfolgen ohne Gewähr. Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Provision ausschließlich im Erfolgsfall.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <3.000m  
Krankenhaus <2.000m  
Apotheke <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <3.000m  
Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m  
Bank <3.500m  
Post <3.000m  
Polizei <3.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.500m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap