

**TOP GELEGENHEIT, Wohnhaus mit Attersee-Seeblick und  
Seezugang in Litzlberg/Seewalchen**



**Objektnummer: 7939/2300162149**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Landhaus      |
| <b>Land:</b>                         | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4863 Litzlberg       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1970                 |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                 |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 220,00 m²            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 7                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                    |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                    |
| <b>Garten:</b>                       | 640,00 m²            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 97,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,47               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.490.000,00 €       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Werner Nöhmer**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 12















**Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!**

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**

Wir geben Menschen  
ein warmes  
Zuhause

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.






**immo  
company**

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

In bester Lage am Attersee wartet dieses außergewöhnliche Wohnhaus mit ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf neue Eigentümer. Das großzügige Anwesen überzeugt durch seine ruhige, idyllische Lage und den unvergleichlichen Blick auf den See.

Highlights der Immobilie:

- Ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ideal für Familien oder als Feriendomizil.
- 2 Wohneinheiten.
- Sonnige Terrasse und Garten mit Panoramablick.
- Direkter Zugang zum Attersee
- Nur wenige Schritte zum öffentlichen Badeplatz.
- Nähe zum traditionsreichen SCK-Segelclub Litzlberg.
- Gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur.

Das Haus bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und verbindet Wohnen mit höchster Lebensqualität. Genießen Sie die Ruhe, die Natur und gleichzeitig die Nähe zu Freizeit- und Wassersportmöglichkeiten, die den Attersee so einzigartig machen.

Eine seltene Gelegenheit, sich den Traum vom Eigenheim am See zu erfüllen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten**

**Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**