

**Wohnhaus mit Attersee-Seeblick und Seezugang in
Litzlberg/Seewalchen, 2 Wohneinheiten.**



Objektnummer: 7939/2300162149

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4863 Seewalchen am Attersee
Baujahr:	1970
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	220,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	3
Terrassen:	2
Garten:	640,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 97,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,47
Provisionsangabe:	

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















Wir verkaufen / vermieten
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung
in Ihrer Region**



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.

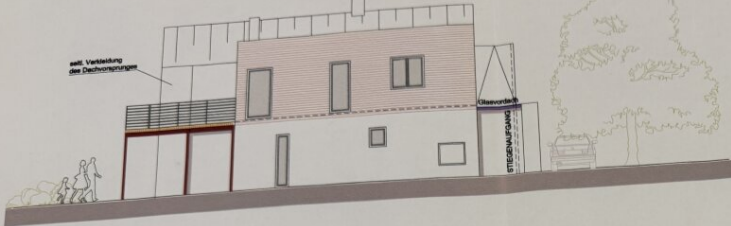




**immo
company**

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: www.pool-oase.at

Ansicht Osten



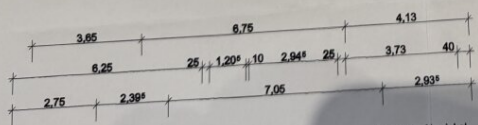
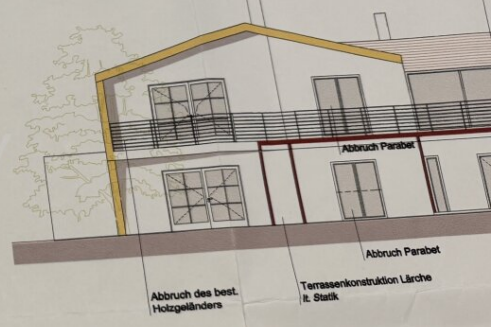
Ansicht Norden



Lageplan

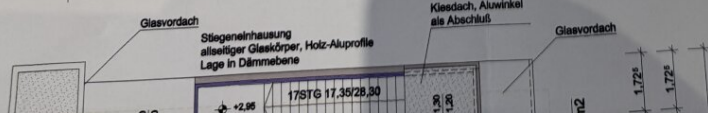


Ansicht Süden

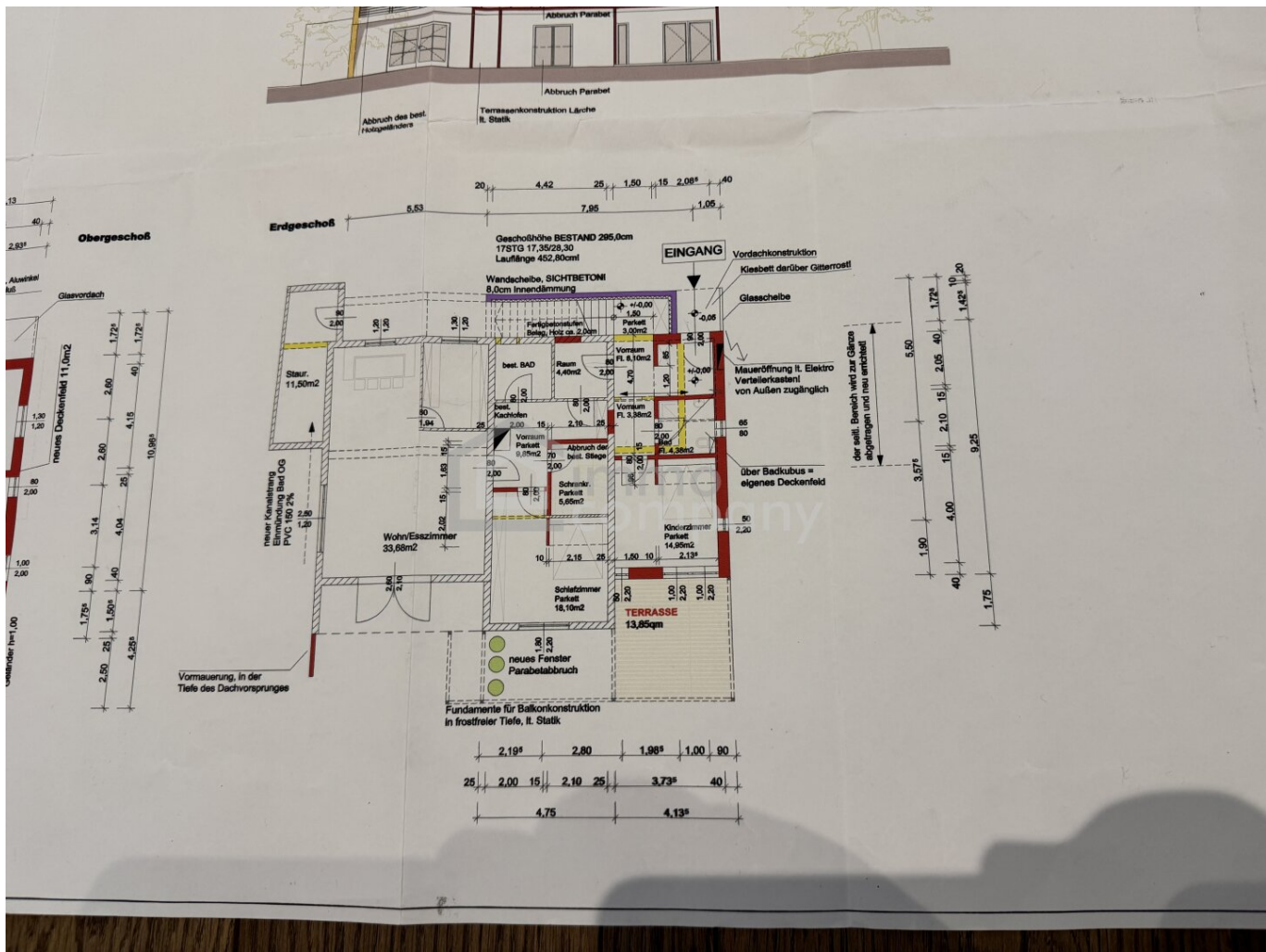


Obergeschoß

Erdgeschoß



best. BAD Raum



Ansicht Norden



Stiegenunterseite gedämmt
Nische offen

Ansicht Süden

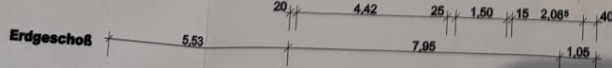
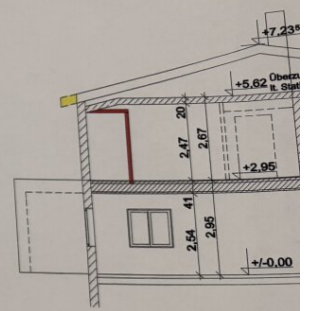


liegende Lärchenholzschalung
Rhombuschalung

Abbruch Parabet

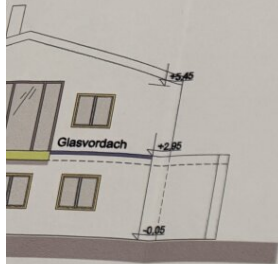
Abbruch des best.
Holzgeländers

Terrassenkonstruktion Lärche
lt. Statik

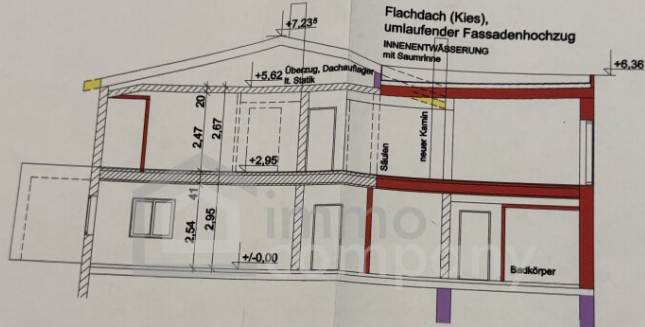


Geschoßhöhe BESTAND 295,0cm
17STG 17,35/28,30
Laufflänge 452,80cm

EINGANG



ende Lärchenholzschalung
mbusschalung



FLACHDACH NEU

- 05,00 Kies
- 00,50 Flachdachfolie u. Korkschrotmatte
- 08,00 Dämmung
- 00,20 Vlies. u. Dampfsperre
- 01,50 OSB. od. Agepan DWD
- 24,00 Konstruktionsholz, lt. Statik, 24,00
- 24,00Zwischendämmung
- 03,00 Konterlattung
- 02,50 GKF- Platten

44,95cm Gesamtstärke
R'w 47
U-Wert 0,13

**Flachdach (Kies),
umlaufender Fassadenhochzug
INNENTÜRWECHSELUNG
mit Saumrinne**

GESCHOSSEDECKE NEU

- 02,00 Bodenbelag
- 07,00 Estrich
- 00,10 Trennschicht Kunststoff
- 03,00 Trittschalldämmung MW-T
- 01,50 OSB
- 23,00 Konstruktionsholz, lt. Statik, 24,00
- Zwischendämmung
- 03,00 Lattung
- 01,50 GKF- Platten

41,10cm Gesamtstärke
R'w 59
U-Wert 0,17

WANDAUFBAU NEU

- 02,40 Außenwandverkleidung, Lärche
- 03,00 Fichte Lattung
- 00,10 Windbremse
- 02,40 OSB od. Agepan DWD
- 24,00 Konstruktionsholz, lt. Statik, 24,00
- 24,00Zwischendämmung
- 00,10 Dampfbremse sd 5,0m
- 05,00 Lattung
- 02,50 OSB
- 01,25 GKF- Platten

40,85cm Gesamtstärke
R'w 54
U-Wert 0,14

Fundamente lt. Statik
in frostfreier Tiefe

EINREICHPLAN

Bezirksbauamt

Objektbeschreibung

In bester Lage am Attersee wartet dieses außergewöhnliche Wohnhaus mit gesamt ca.220 m² Wohnfläche auf neue Eigentümer. Das großzügige Anwesen überzeugt durch seine ruhige, idyllische Lage und einen wunderschönen Blick auf den See.

Highlights der Immobilie:

- Ca. 220 m² Wohnfläche – ideal für Familien und 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!

Sie möchten gerne besichtigen? Ich freue mich auf Sie!

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <3.500m
Apotheke <3.500m
Klinik <7.000m
Krankenhaus <10.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.000m
Bäckerei <3.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <3.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap