

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



Objektnummer: 2176

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 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	18,00 m ²
Keller:	24,00 m ²
Heizwärmebedarf:	45,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,65
Kaufpreis:	980.000,00 €
Kaufpreis / m²:	9.158,88 €
Provisionsangabe:	

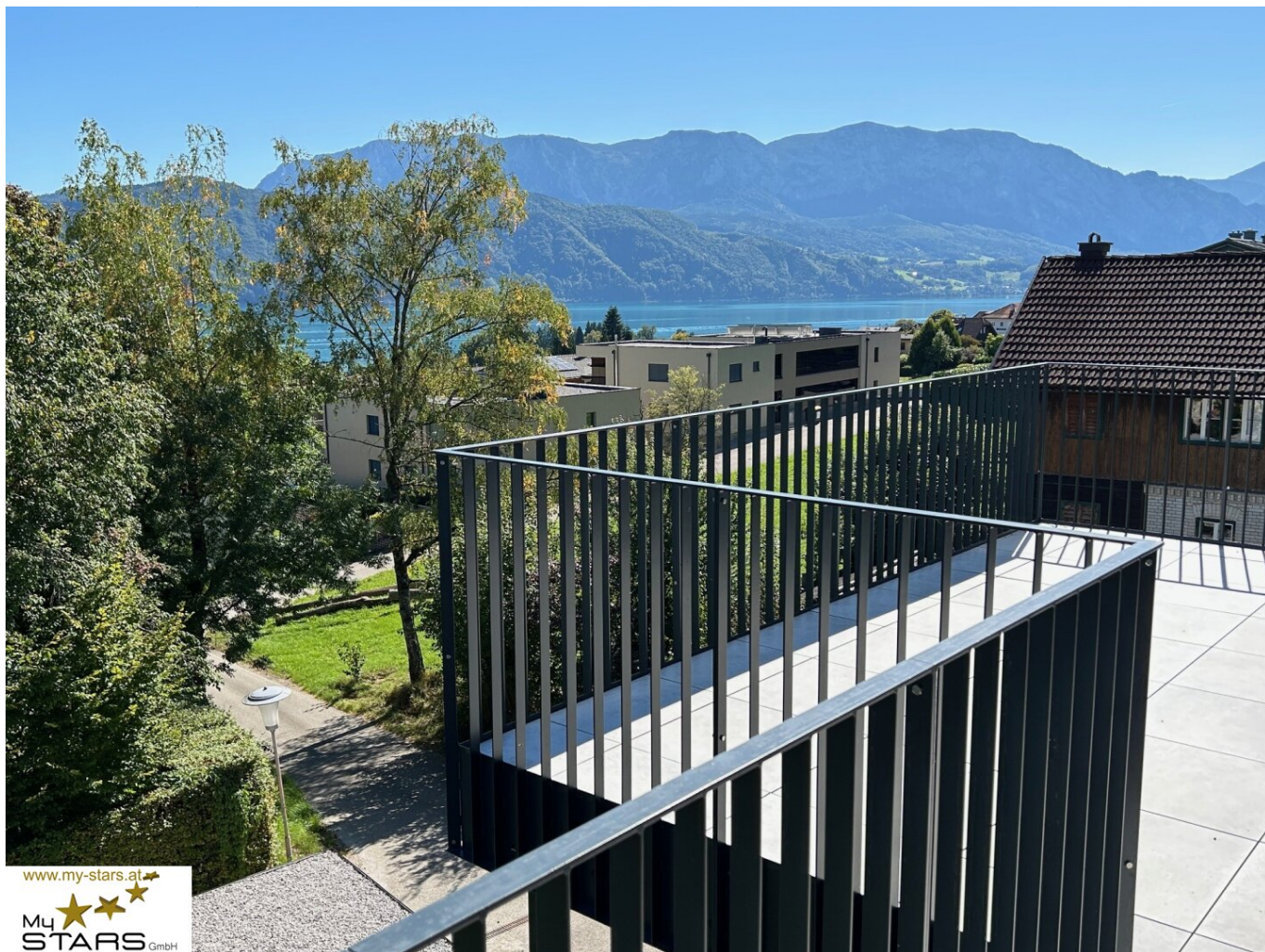
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Georg Giezinger, CPM

My Stars GmbH, Immobilienkanzlei, Firmengruppe
Getreidegasse 21















www.my-stars.at

**My
STARS** GmbH



Wohnen von Morgen.

www.my-stars.at

**My
STARS** GmbH

am Attersee



Momente die bleiben.

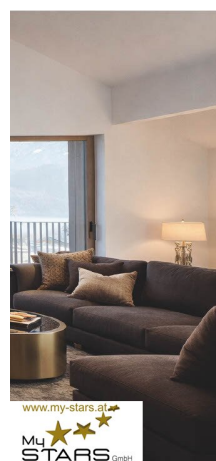
Im Herzen von Nußdorf am Attersee entsteht mit dem Wohnhaus Erlenweg 2 ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen. Hier folgt man keinem hektischen Rhythmus, sondern lässt sich vom sanften Takt des Sees leiten. Drei exklusive Wohnungen, jede auf ihrer eigenen Ebene, verbinden moderne Architektur, 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

2

www.my-stars.at



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 4,5m und offener, lichtdurchfluter 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

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 Projektstandort entfernt.

Die Jahreskosten pro Partei (ein Auto) belaufen sich auf € 2.500,- WC-Anlagen, Umkleehäuschen 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 Badeplatznutzer auch einen Hund mitnehmen.

www.my-stars.at

My STARS GmbH



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,-

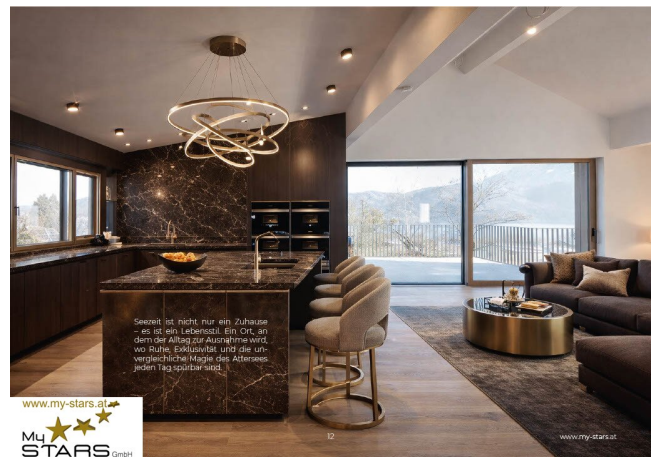
PROVISIONSHINWEIS: Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten. Gemäß § 65 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

www.my-stars.at

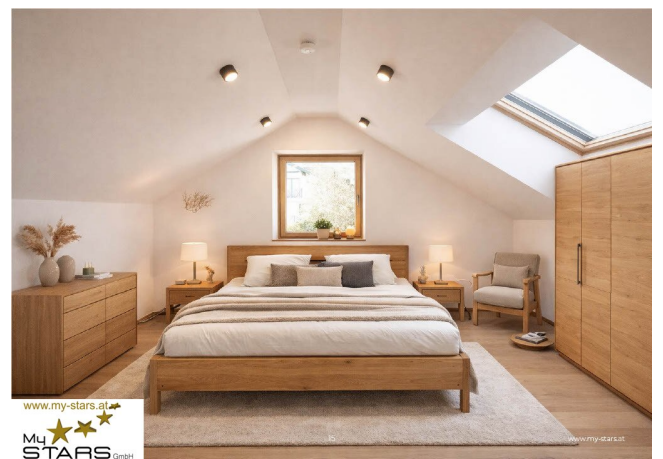
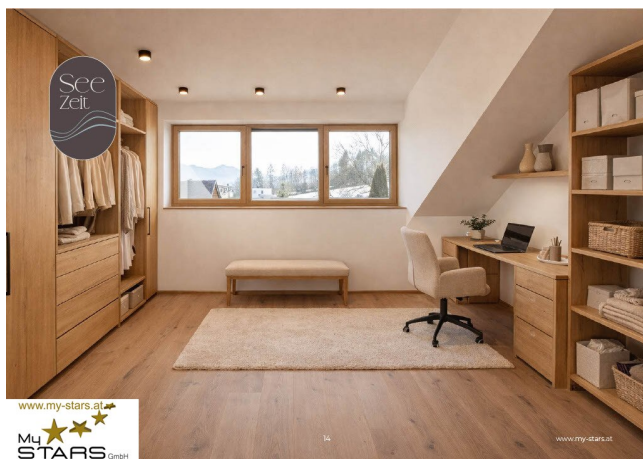
**My
STARS** GmbH



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



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



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:

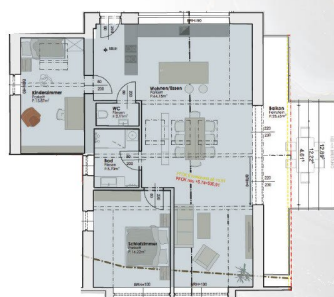
- Seeblick und Bergkulisse auf Premium Niveau
- Großer Balkon plus Eigengartenbereich
- 2 Schlafzimmer, luxuriös ausgestattetes Bad
- Exklusive, moderne Architektur
- Tageslicht, Großzügigkeit, Ruhe

www.my-stars.at

My
STARS GmbH

16

www.my-stars.at



DG - Top 3

WC	2,11 m ²
Bad	5,70 m ²
Schlafzimmer	16,22 m ²
Wohnen und Essen	64,15 m ²
Kinderzimmer	14,89 m ²
Gesamt	103,10 m²
Balkon	23,63 m ²
Gartenfläche	114,86 m ²

www.my-stars.at

My
STARS GmbH

17

immobilien.at



WOHNUNG TOP 2 Wenn Zeit zur schönsten Aussicht wird.

- 2 Bäder und 3 Schlafzimmer
- Separater Bereich für Au-pair / Ordination oder Eltern
- Seeblick
- Einzelgarage und Carport

KAUFPREIS

€ 1.055.000,-

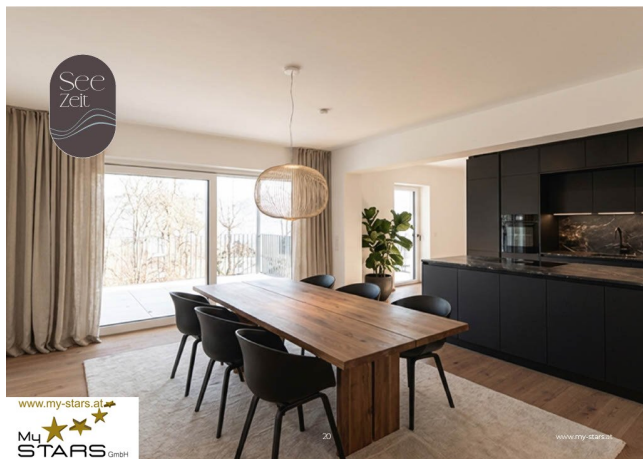
Je Carport 20.000,- extra

Je Garage 35.000,- extra

PROVISIONSWEIS: In Falle einer erfolgreichen Vermittlung wird 3% Vermittlungsprovision vom Bruttokaufpreis zzgl. 20% USt zu Gunsten GmbH & Co. Maklergesellschaft vorab darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

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 bietet der Alltagsstress draußen. Denn auf rund 10750 m² Wohnfläche erwartet Sie ein Wohnkonzept, das mehr bietet als vier Wände. Blick auf den Atamansee, Bergpanorama, Sonne bis zum Abend und das Gefühl, angekommen zu sein. Komfort plus, ohne Kompromisse einzugehen.

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 Salon mit traumhaftem See- und Alpenblick. Frühkaffee mit Alpenmilch, Sundersen mit Weitblick. Hier wird jeder Tag zur Belohnung.

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

Ihre Highlights im Überblick:

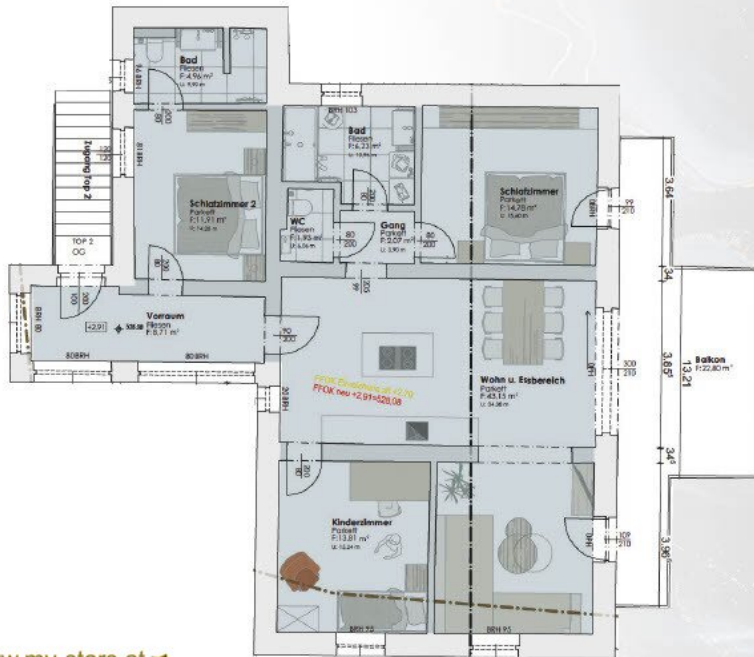
- Hochwertigste Materialien & Oberflächen
- Modernes Bad Design mit edlen Akzenten
- 2 Badezimmer = Flexibilität & Komfort
- Bodentiefe Fenster für maximalen Lichteinfall
- Energieeffiziente Haustechnik
- Nur 3 Einheiten im Haus = Ruhe & Exklusivität

www.my-stars.at
My STARS GmbH

22

www.my-stars.at

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



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

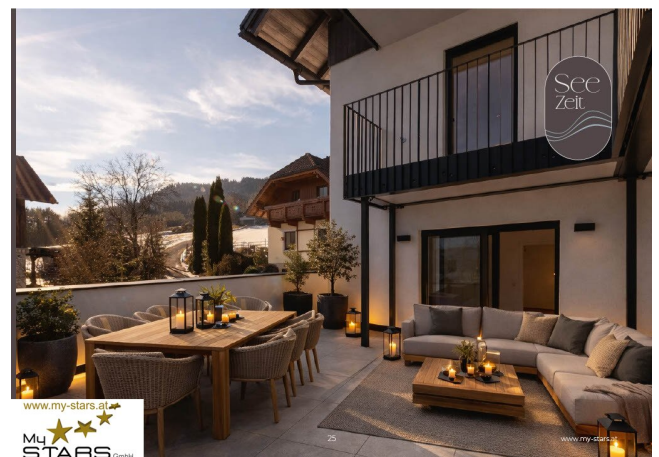
€ 980.000,-

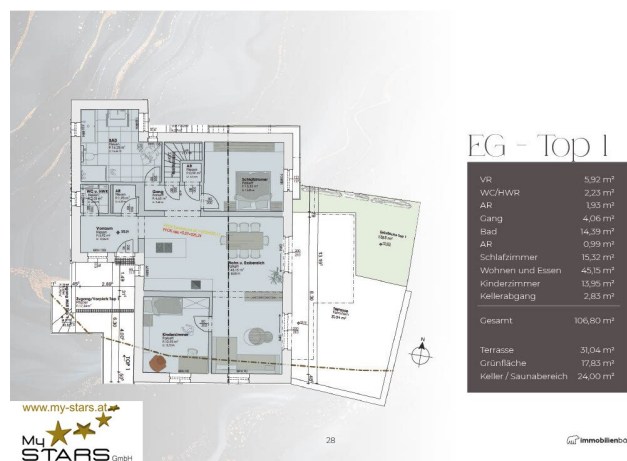
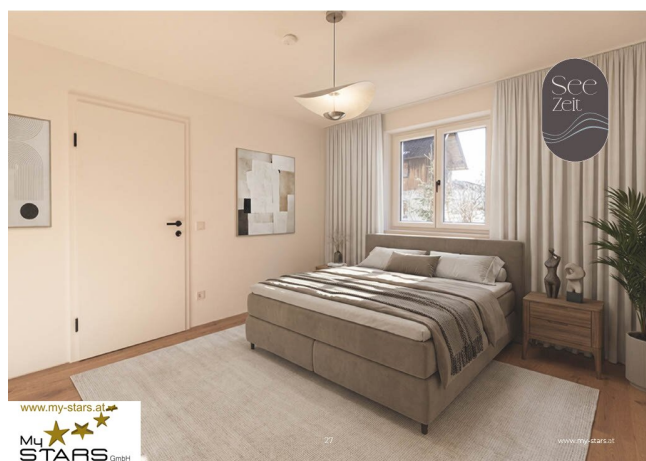
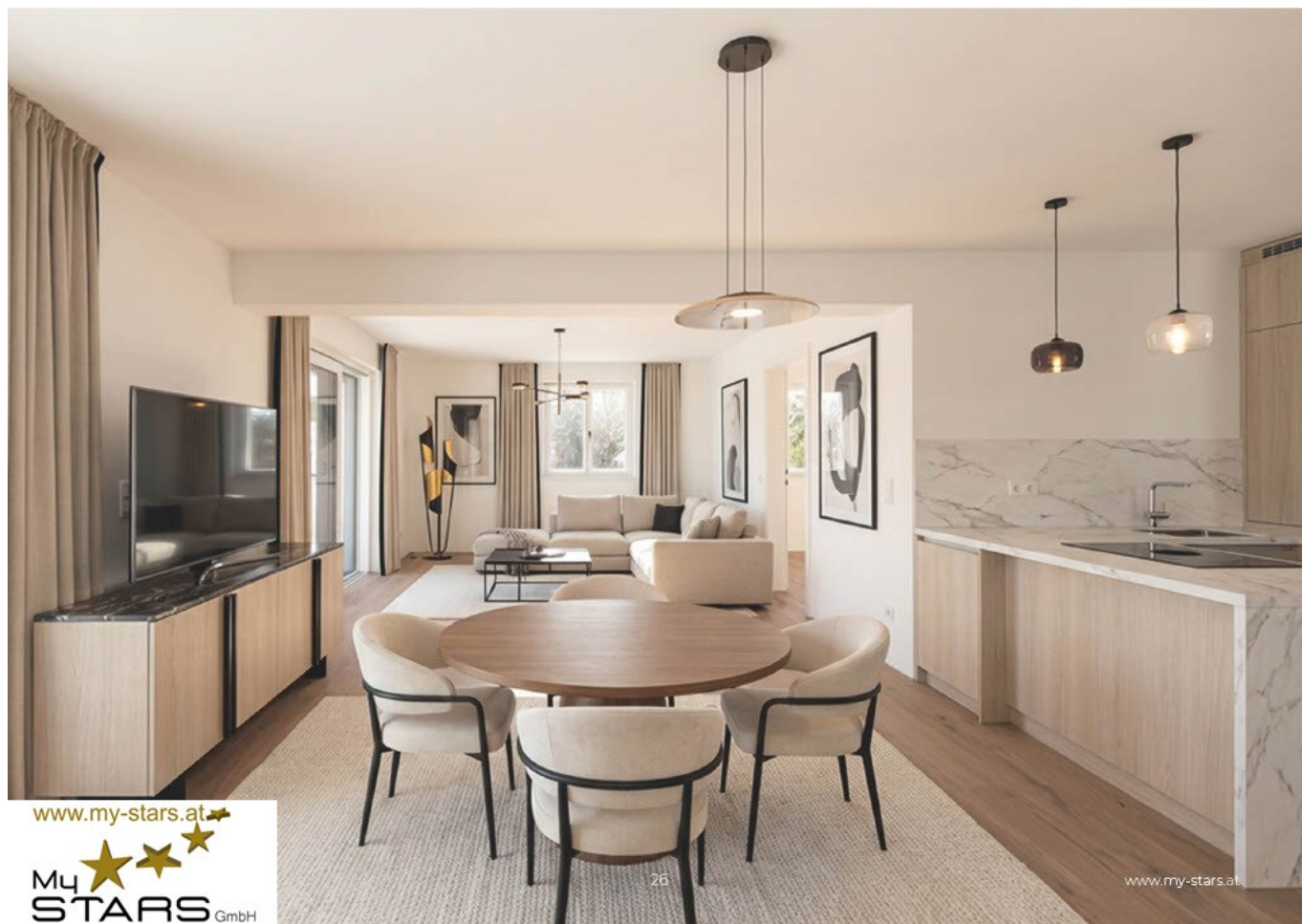
Je Carport 20.000,- extra

PROVISIONSGRANDE: Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung und 76 Vermittlungskosten vom Käufer zu zahlen. Bei Nichterfolg der Vermittlung sind keine Kosten zu zahlen. Die Provision ist in der Maklergebühr enthalten.

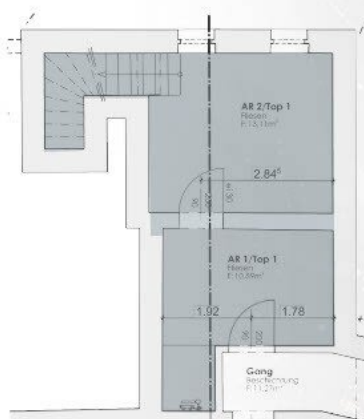
www.my-stars.at

My
STARS GmbH





EG - Top 1 Keller



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

Garten Zeit WOHNUNG TOP 1

Herzspaziert in die Wohnung Top 1 Garten Zeit. Diese exklusive Wohnstätte 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 hellen geräumigen Schlafzimmern, ein schönes Badezimmer mit Tageslicht sowie einem besonderen Extra: einen eigenen, über

26 m² großen Kellerbereich mit begehbaren Dusche und vorbereiteter Sauna. Sie träumen von Spa at Home? Dann ist diese Gartenwohnung perfekt für sie, 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 Seemilch. Ein Luxus, den nur wenige genießen.

Ihre Highlights im Überblick:

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





See Zeit

Ausstattungs-Highlights

- Holzfassade (DC)
- 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-Isolierverglasung
- 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 Seennähe mit einer guten Grundversorgung. Direkt im Ort gibt es einen Nahversorger mit Lebensmittel- und Fleischereangebot – 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 Atterseebahn direkt nach Vöcklabruck 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.

Fahrtzeit zu den umliegenden Städten:

Ort	Fahrtzeit
ca. 31 Ormuden	ca. 45 min
ca. 45 min Bad Ischl	ca. 11 min
St. Georgen am Attersee	ca. 16 min
Seewalchen am Attersee	ca. 25 min
Vöcklabruck	ca. 25 min

GANZ BEQUEM ZU HUSE ERREICHBAR

Ort	Fahrtzeit
Nahversorger	7 min
Friseur	6 min
Nahversorger	3 - 5 min
Restaurant	5 - 7 min

MIT DEM AUTO EIN KURZES STÜCK

Ort	Fahrtzeit
Apothek	15-20 min
Bahnhof	5 - 7 min
Fitnessstudio	15-20 min
Mittelschule	10 - 12 min

www.my-stars.at

My STARS GmbH

34

www.my-stars.at

KONTAKT



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:

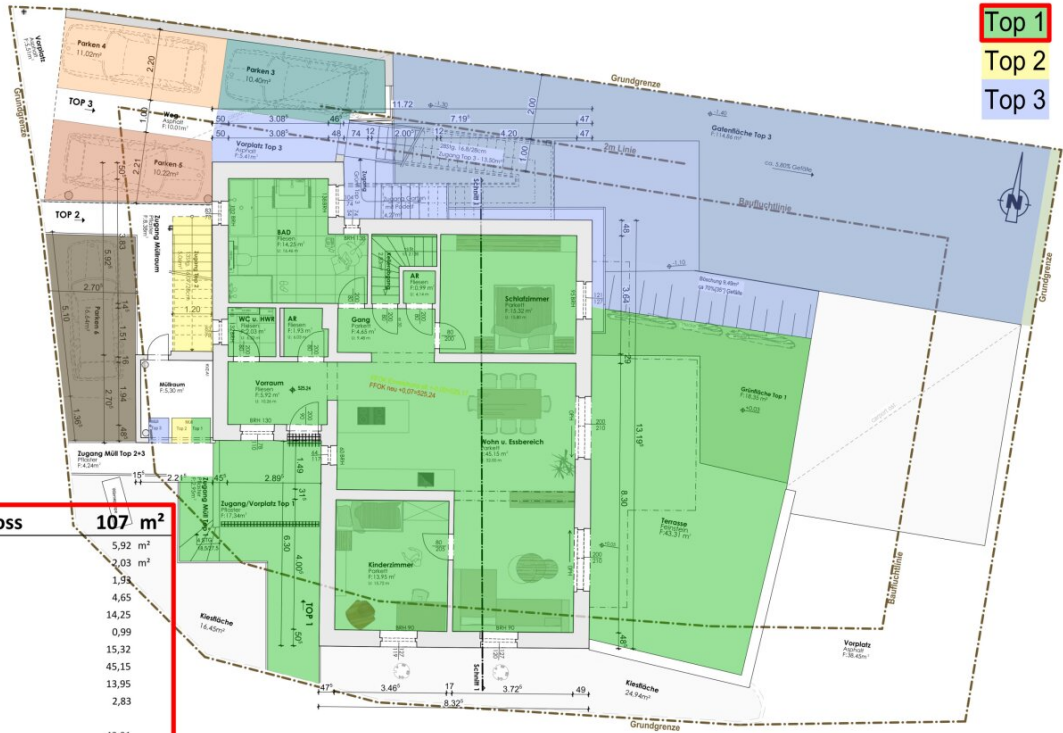
www.my-stars.at



Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. verbindlich. 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 abweichend. Pläne, Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechnische konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet, nicht maßstabgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände (preis nicht inkludiert. Bei manchen Bild wurden KI-basierte Bildbearbeitungstechnologien ausschließlich zur ästhetischen Optimierung eingesetzt, etwa zur Anpassung von Licht, Farben oder drehhalt, dargestellte Objekte sowie die reale Situation zum Zeitpunkt der Aufnahme wurden dabei nicht verändert. Die Bearbeitung dient ausschließlich der visuellen Verbesserung und stellt keine Ion der dargestellten Szene dar.

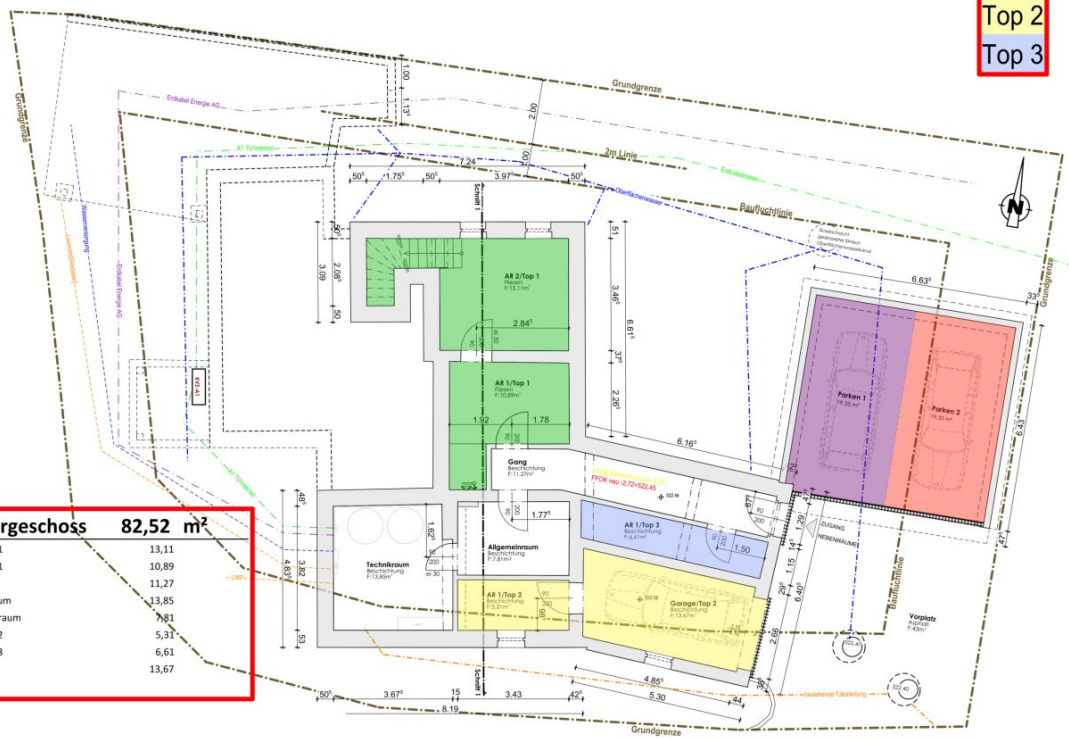
Top 1
Top 2
Top 3

Erdgeschoss		107 m ²
1	Vorraum	5,92 m ²
2	WC/HWR	2,03 m ²
3	AR	1,98
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



Top 1
Top 2
Top 3

Kellergeschoss 82,52 m²	
1 AR 1/Top 1	13,11
2 AR 2/Top 1	10,89
3 Gang	11,27
4 Technikraum	13,85
5 Allgemeinraum	7,81
6 AR 1/Top 2	5,31
7 AR 1/Top 3	6,61
8 Garage	13,67





www.my-stars.at

M4
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 wohlfühlen.

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/xECVimDYQM>

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) - <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