

## **Umwerfende, edle Familienvilla in erstklassiger Lage!**



**Objektnummer: 7398/1063**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5700 Zell am See
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Wohnfläche:</b>	323,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	580,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 80,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,14
<b>Kaufpreis:</b>	1.490.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**David Hösch**

Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien



















  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN









  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



  
HÖSCH  
IMMOBILIEN



HÖSCH  
IMMOBILIEN



HÖSCH  
IMMOBILIEN



HÖSCH  
IMMOBILIEN



















#### LEGENDE

- 01 Windfang - 3,87 m<sup>2</sup>
- 02 Gang - 12,81 m<sup>2</sup>
- 03 Garage - 39,94 m<sup>2</sup>
- 04 Lager - 11,25 m<sup>2</sup>
- 05 Garderobe - 11,36 m<sup>2</sup>
- 06 Du./WC - 5,90 m<sup>2</sup>
- 07 Gästezimmer - 15,19 m<sup>2</sup>
- 08 Nebenküche - 10,02 m<sup>2</sup>
- 09 Küche - 15,40 m<sup>2</sup>
- 10 Essen - 20,46 m<sup>2</sup>
- 11 Wohnen - 37,81 m<sup>2</sup>
- 12 Wintergarten - 15,78 m<sup>2</sup>
- 13 Terrasse



#### LEGENDE

- 01 Galerie - 38,66 m<sup>2</sup>
- 02 Büro - 28,96 m<sup>2</sup>
- 03 Schlafzimmer - 38,53 m<sup>2</sup>
- 04 Bad/WC - 13,98 m<sup>2</sup>
- 05 Bad/WC - 7,77 m<sup>2</sup>
- 06 Kinderzimmer - 16,65 m<sup>2</sup>
- 07 Kinderzimmer - 16,65 m<sup>2</sup>
- 08 Terrasse
- 09 Balkon - 6,84 m<sup>2</sup>
- 10 Balkon - 8,25 m<sup>2</sup>



#### LEGENDE

- 01 Keller - 23,32 m<sup>2</sup>
- 02 Garage - 39,94 m<sup>2</sup>
- 03 Waschküche - 11,91 m<sup>2</sup>
- 04 Bastelraum - 16,06 m<sup>2</sup>
- 05 Wellnessbereich - 37,62 m<sup>2</sup>
- 06 Heizung - 9,43 m<sup>2</sup>
- 07 Öltank - 9,72 m<sup>2</sup>
- 08 Weinkeller - 8,83 m<sup>2</sup>
- 09 Holzlager - 9,78 m<sup>2</sup>
- 10 Lager - 29,68 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Lassen Sie sich von diesem **pittoresken Unikat** mit Hilfe unseres **Videos** verzaubern:

<https://youtu.be/hgp5SEzdc-0>

*LEBEN ZWISCHEN GLETSCHER, BERG & SEE*

**Dieses eindrucksvolle Familienanwesen ist etwas ganz Besonderes!**

Umhüllt von **atemberaubender Natur** wurde diese Villa mit höchster Sorgfalt und **Liebe zum Detail** gestaltet, stets instandgehalten und **modernisiert**. Es vereint **zeitlose Eleganz** mit **Luxus**.

**Ein besonderes Highlight vorweg: Durch das gesamte Haus fließt das exklusive Ganderwasser!! Sogar durch die Fußbodenheizung!**

Im Inneren der Villa erwartet Sie ein Ambiente von **unübertroffenem Wohlgefühl**. Sämtliche Räume wurden mit **qualitativ hochwertigen**, eigens angefertigten **Tischlermöbeln** ausgestattet – jedes Stück ist ein Unikat! Die **edelsten Materialien (z.B. Kirschbaumholz)** wurden hier verarbeitet und somit **einzigartige Designelemente** geschaffen.

Die offene, mit den besten Miele-Geräten ausgestattete Küche ist ein **Paradies für Hobbyköche** und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Zusätzlich ist eine Nebenküche vorhanden.

Zahllose einmalige Details sowie der **offen gestaltete Wohnbereich** mit seinem **Designer-Kachelofen** verleihen einem ein Gefühl von Wärme. Die **Raumaufteilung** im gesamten Haus wurde **sehr durchdacht** gewählt; somit wurde der **Grundstein für eine perfekte Wohnatmosphäre** geschaffen.

Die **eleganten Schlafzimmer** bieten einen **Rückzugsort der Entspannung**, in denen man nach einem ereignisreichen Tag am See oder auf dem Berg zur Ruhe kommen kann.

Hier wird nicht nur ein Haus geboten, sondern ein **Lebensstil, der von Schönheit, Komfort und Eleganz geprägt** ist. Mit der Kombination aus **herrlicher Natur**, wunderbarer **Sonnenlage** und **luxuriöser Ausstattung**, ist diese Immobilie zweifellos ein **einzigartiges Juwel**, das darauf wartet, wieder ein Zuhause zu werden!

Auf 2 Ebenen erstreckt sich die ca. 323 m<sup>2</sup> große Wohnfläche mit insgesamt **8 Zimmer** und **unzähligen gemütlichen Ecken** und **kraftspendenden Rückzugsorten**.

Auch der Keller sorgt nicht nur für zusätzlichen Stauraum, sondern dient dank dem in ihm befindlichen **Wellnessbereich samt Sauna** auch dem Wohlbefinden. Auf eine etwas andere Art und Weise dient ein weiterer ganz besonderer Raum dem Wohlbefinden: Der **hauseigene Weinkeller** – er und die verbaute Bar lassen jedes **Genießerherz** höherschlagen.

Etliche **idyllische Bereiche im Garten** - wie beispielsweise der herrliche Teich - als auch die 2 Terrassen und 2 Balkone, bieten sich als **Wohnoasen unter freiem Himmel** an. Das gesamte Areal erstreckt sich auf insgesamt ca. 990 m<sup>2</sup>.

**Dieses Traumhaus befindet sich in einer absoluten T R A U M L A G E :**

In einer idyllischen, **ruhigen Wohnstraße** mit Fernblick über die **atemberaubende Bergkette** und über den **Golfplatz**. Hier genießt man einen außergewöhnlichen Reichtum an Naherholungsgebieten und Sportmöglichkeiten sowie die **Nähe zum Stadtzentrum Zell am See**.

Der charmante Urlaubsort liegt am Fuße des Berges **Schmittenhöhe** und am Ufer des Zeller Sees in unmittelbarer Nähe zum Gletscher **Kitzsteinhorn**. Das Städtchen liegt auf einer Halbinsel: Vom Schmittenbach geformt ragt sie in den See hinein.

Nicht nur das Skifahren ist in dieser Region so besonders. Die **klare Luft** und vor allem das **glasklare Wasser** des Zeller Sees und seine **Trinkwasserqualität** machen die Stadt auch im Sommer zu einem absoluten place-to-be!

**Badestrände, Freibäder, die Uferpromenade** und **Wassersport** in allen Ausprägungen lassen den Alltag schnell vergessen.

Die Hänge der Schmittenhöhe sind im Winter wie im Sommer ein **Paradies für Aktive**: Hier findet man vielfältige Möglichkeiten für **Skisport im Winter** und **Berg- und Wandersport im Sommer**. Auf den Skipisten wedelt man vom Berg direkt in die Stadt, im Sommer lassen **wunderschöne Wanderwege** auf sich warten. Zu jeder Jahreszeit beeindruckend ist die Aussicht von der Schmittenhöhe auf die Stadt, den Zeller See und über 30 Dreitausender Berge. **Dieses Panorama ist einzigartig** und befindet sich nur einen **Katzensprung von Ihrem neuen Zuhause entfernt**. Lässt sich das Wort ‚**Lebensqualität**‘ besser definieren?!

Weiters darf man sich über **Shopperlebnisse auf höchstem Niveau** und **ausgezeichnete Gastronomie** und **Kulinarik** freuen. Das urbane Zentrum der Region Zell am See-Kaprun lädt

dazu ein, sich einfach **treiben** zu **lassen** und es **ZUHAUSE** zu nennen!

*Schreiben Sie Ihre eigene Geschichte!*

*Füllen Sie Ihr neues Zuhause mit Leben, Gelächter, Liebe und Glück. Erschaffen Sie IHR ganz persönliches Reich!*

### **Übersicht der durchgeführten Instandhaltungsarbeiten/Modernisierungen:**

- Das gesamte Haus wurde neu ausgemalt, alles neu gespachtelt und verputzt (innen)
- Dach überprüft und repariert
- Sportgeräteraum gebaut für Skipräparation und 24 Paar Ski und Schuhe
- Dachluken Wärmedämmung für Winter angefertigt (2021)
- Sauna / IR, mit Dampfbad, Dusche Wellnessraum und Bar 2021 fertiggestellt
- Teich saniert (2020)
- Hochbeete 2 aufgebaut und 2x Komposter (2021)
- Holzlager hinter dem Haus errichtet (2021)
- Kachelofen von Hafnermeister überholt und repariert (2019)
- Heizofen von Bösch repariert, alle Verschleißteile ausgetauscht und Service (2019)
- Photovoltaikanlage geplant und skizziert

- Garagenlift komplett serviciert (2020)
- Drehstrom in Keller eingelegt (2020)
- Beleuchtung im begehbaren Schrank des Master-Schlafzimmers (2020)
- Beleuchtung Masterbad (2020)
- Masterbad WC Wandspülungselement ausgetauscht, WC erneuert (2021)
- In allen Bädern Dusch-Thermostate erneuert (2021)
- Kinderbad Duscharmatur erneuert (2021)
- Alle Bäder Viega Abläufe erneuert (2021)
- alle Fenster im Haus wurden mit Rollos und neuen Dichtungen ausgestattet (2021)
- alle Türen wurden mit Einbruchsicheren Beschlägen ausgestattet (2020)
- Dachrinnen wurden bis in den Boden hinein mit Kamera befahren und gereinigt (2021)
- Schmutzwasserablauf im Garten aufgemacht und gereinigt (2021)
- alle Bodenheizventile wurden ausgetauscht (2020)
- Boden-Heizungspumpe wurde ausgetauscht (2021)

- gesamtes Haus mit LED-Leuchten ausgerüstet (bis 2022)
- Küche: Wände in Stucco veneziano ausgeführt, neue Elektrik und Lichter (2021)
- neues Miele Kochfeld 90cm der Luxusklasse (2021)
- neuer Miele XL Geschirrspüler neueste Generation (2021)
- Esszimmer Thonetmöbel saniert und komplett neu bezogen
- Ofenbank neu bezogen (2020)

**Kaufpreis: € 1.490.000,--**

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für Rückfragen bzw. bei Interesse an einem Besichtigungstermin steht Ihnen Herr **David Hösch** gerne unter der Rufnummer [0660 162 02 47](tel:06601620247) zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <500m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <3.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <3.500m  
Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap