

Umwerfende, edle Familienvilla in erstklassiger Lage!



Objektnummer: 7398/1063

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Hösch

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien

























HÖSCH
IMMOBILIEN



HÖSCH
IMMOBILIEN



HÖSCH
IMMOBILIEN



















LEGENDE

- 01 Windfang - 3,87 m²
- 02 Gang - 12,81 m²
- 03 Garage - 39,94 m²
- 04 Lager - 11,25 m²
- 05 Garderobe - 11,36 m²
- 06 Du./WC - 5,90 m²
- 07 Gästezimmer - 15,19 m²
- 08 Nebenküche - 10,02 m²
- 09 Küche - 15,40 m²
- 10 Essen - 20,46 m²
- 11 Wohnen - 37,81 m²
- 12 Wintergarten - 15,78 m²
- 13 Terrasse



LEGENDE

- 01 Galerie - 38,66 m²
- 02 Büro - 28,96 m²
- 03 Schlafzimmer - 38,53 m²
- 04 Bad/WC - 13,98 m²
- 05 Bad/WC - 7,77 m²
- 06 Kinderzimmer - 16,65 m²
- 07 Kinderzimmer - 16,65 m²
- 08 Terrasse
- 09 Balkon - 6,84 m²
- 10 Balkon - 8,25 m²

LEGENDE

- 01 Keller - 23,32 m²
- 02 Garage - 39,94 m²
- 03 Waschküche - 11,91 m²
- 04 Bastelraum - 16,06 m²
- 05 Wellnessbereich - 37,62 m²
- 06 Heizung - 9,43 m²
- 07 Öltank - 9,72 m²
- 08 Weinkeller - 8,83 m²
- 09 Holzlager - 9,78 m²
- 10 Lager - 29,68 m²



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 m² 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 m².

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