

## **Familienrefugium am Walchsee: Traumhaftes Einfamilienhaus mit großem Grundstück**



**Objektnummer: 5390/746**

**Eine Immobilie von Zefi Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	6344 Walchsee
<b>Baujahr:</b>	2007
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	149,43 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	227,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	46,49 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	78,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 48,53 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	1.390.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	280,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

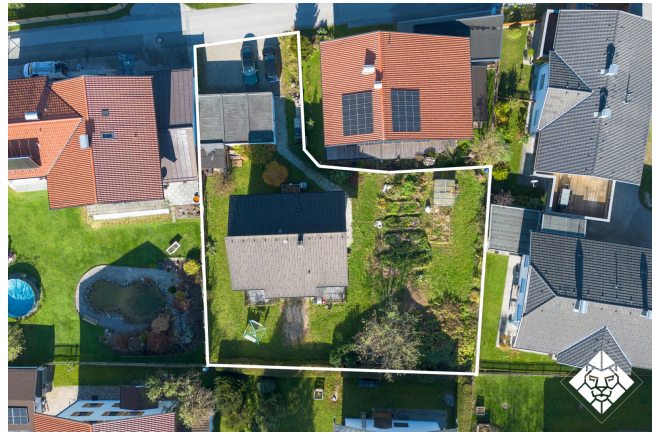
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



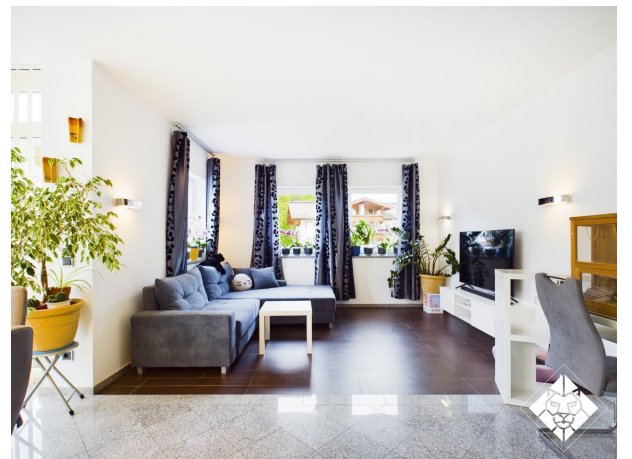
**Klaudio Zefi**

Zefi Immobilien GmbH

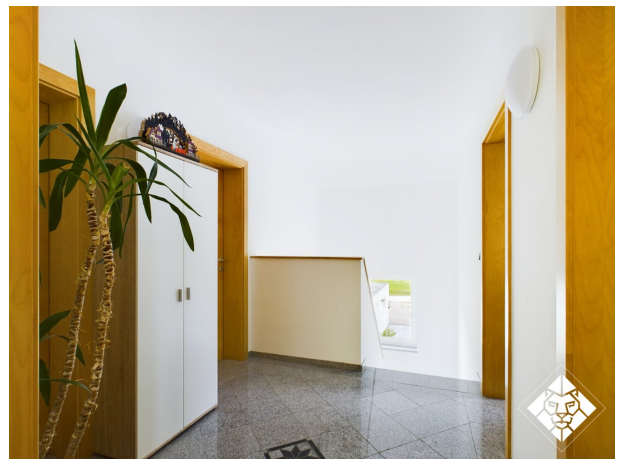
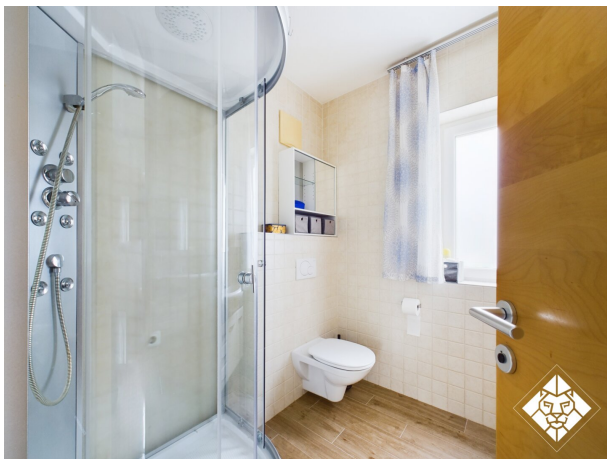




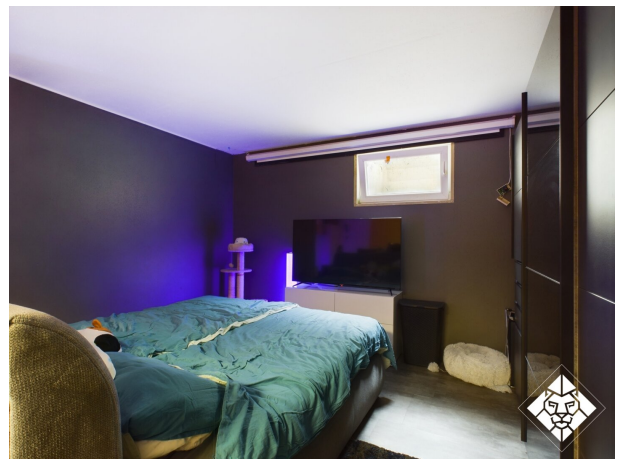
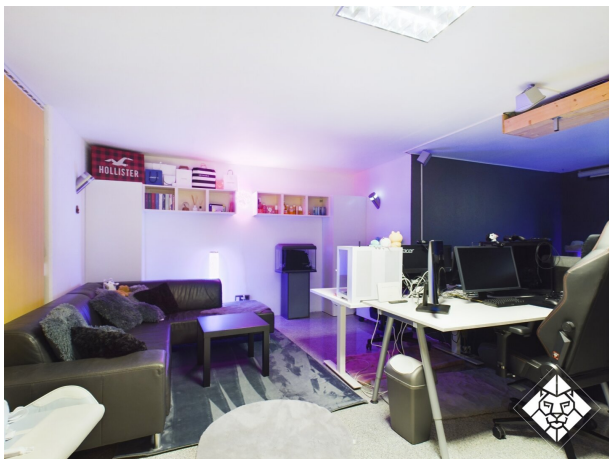












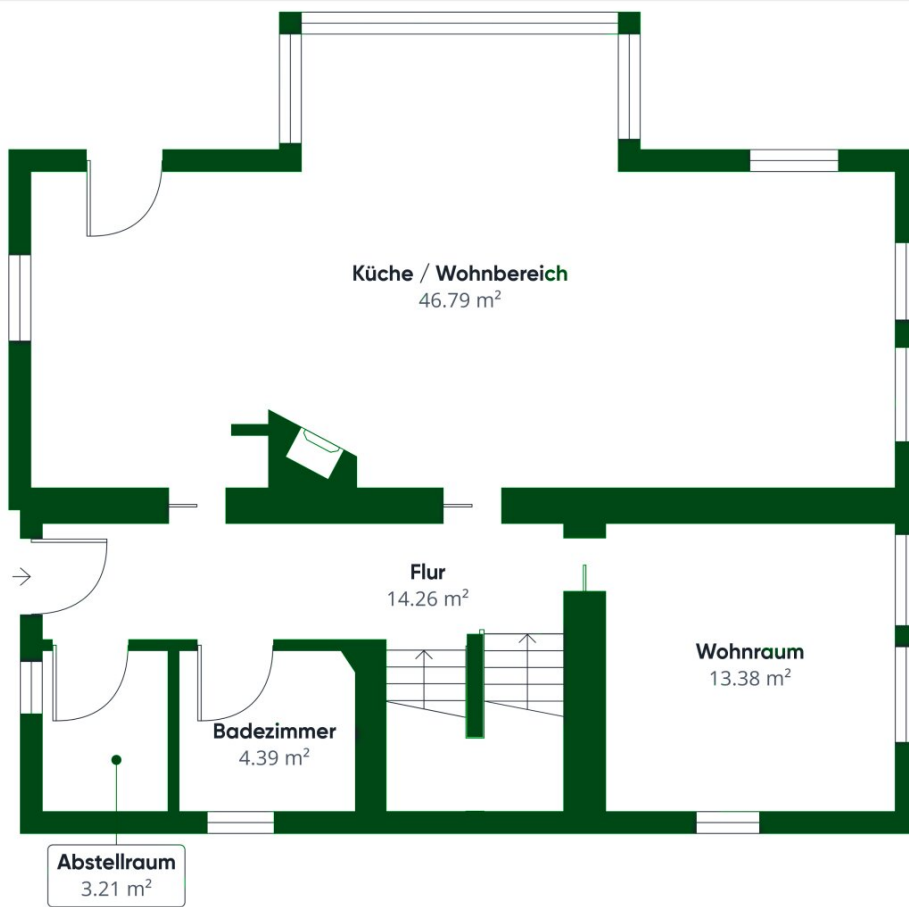








ZEFA IMMOBILIEN



Stock 0

**Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>**  
82.03 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefahr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung



ZEFER IMMOBILIEN



Stock -1

Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
82 m<sup>2</sup>

Reduzierte Kopffreiheit  
3.11 m<sup>2</sup>

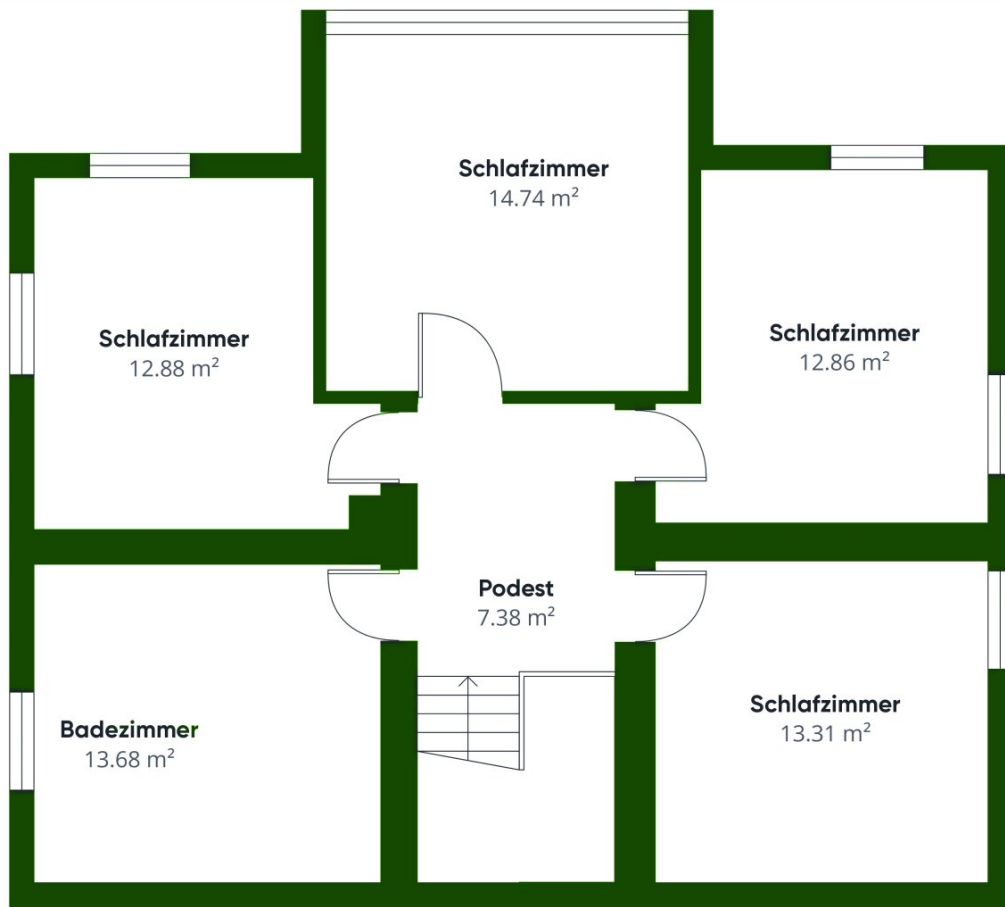
(1) Ohne Balkone und Terrassen

[ ] Reduzierte Kopffreiheit  
(unter 1.5 m)

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefahr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung



ZEF IMMOBILIEN

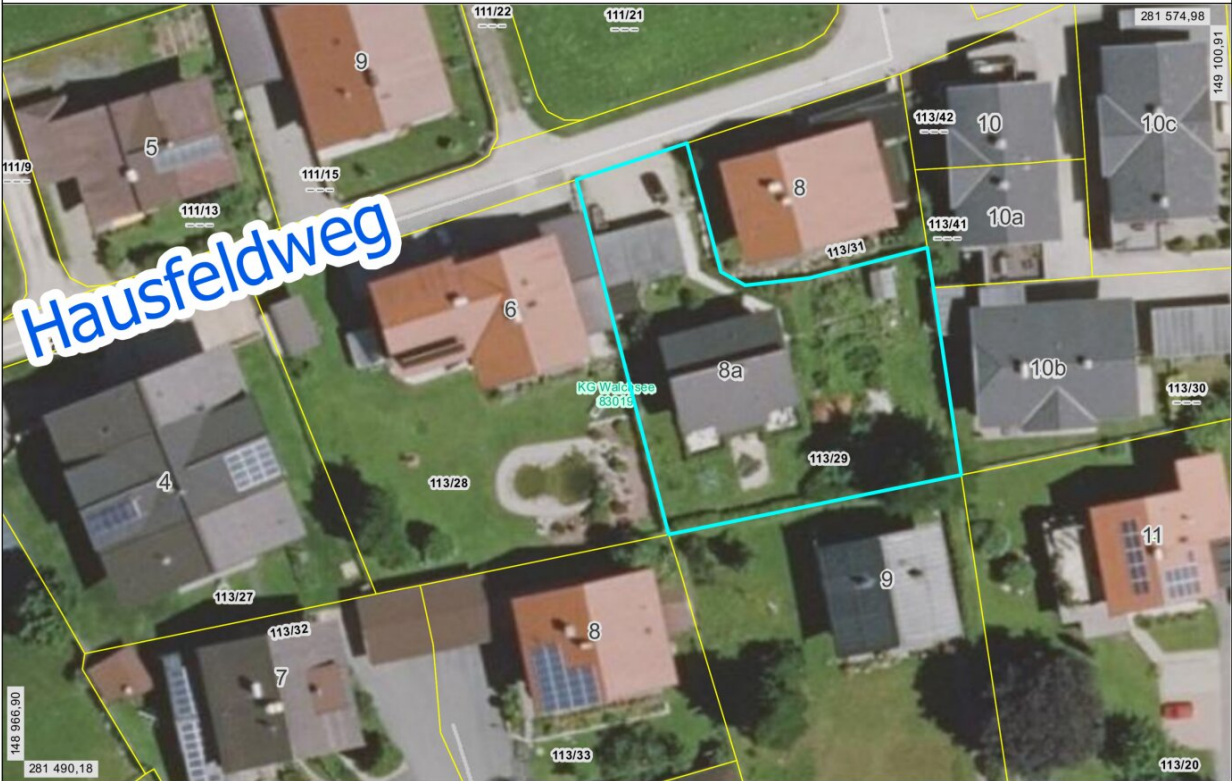


Stock 1

Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
74.86 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung







## Objektbeschreibung

### **Exklusiv bei Zefi Immobilien - Traumhaftes Einfamilienhaus mit großem Grundstück**

In einer ruhigen Wohngegend, umgeben von Einfamilienhäusern und kleineren Mehrparteienhäusern, fußläufig vom Walchsee entfernt, können Sie ab sofort diesen Familientraum erwerben.

#### **Die wichtigsten Eckdaten zuerst:**

- Bestlage in ruhigem Wohngebiet von Walchsee
- 1.038 qm Grundfläche, sehr gut geschnitten und abtrennbar
- 149 qm reine Wohnfläche im EG und OG
- ca. 78 qm Kellerfläche
- groß-angelegter Garten
- vollausgestattete Küche mit hochwertigen Geräten
- hochwertige Badausstattung mit großen Duschen und Badewanne
- Wellnessbereich mit Sauna und Dampfbad
- patentiertes 3-Schicht-Walzverfahren-Wandsystem
- niedrige Energiekennzahl
- Modernes Heizsystem: Erdwärme (!)
- 10 Minuten von der Autobahn entfernt
- vignettenfreie Anfahrt

#### **Die Raumaufteilung:**

Über ein Podest gelangt man zum Eingang dieses Hauses, hinter dem sich ein geschmackvoll gefliester Flur mit Garderobe befindet, der sämtliche Räume des Erdgeschosses erschließt. Im

Erdgeschoss befindet sich ein nützlicher Abstellraum, eine Gästetoilette mit Fenster, Waschbecken und Dusche, ein Wohnraum/Gästezimmer/Büro, sowie ein riesiger Wohn-/Essbereich.

Das Highlight dieses Geschosses ist der üppige Wohn-Essbereich mit Kaminofen. Mit seiner knapp 48 qm großen Fläche, den breiten und zum Teil bodentiefen Fensterfronten, die dem gesamten Raum eine wohltuende Helligkeit verleihen und auch direkten Zugang auf die sehr große Terrasse mit Garten ermöglichen, sowie dem gemütlichen Kamin, ist dieser Wohnbereich das Herzstück des Hauses. Hier wurde viel Wert auf Hochwertigkeit, Gemütlichkeit und Komfort gelegt. Dies spiegelt sich in der gesamten Raumgestaltung wider. Auch die Einbauküche lässt keine Wünsche offen und überzeugt mit hochwertigen Geräten.

Im Obergeschoss erwarten den neuen Eigentümer drei fast gleich große Schlafzimmer mit jeweils ca. 13 qm Fläche, ein Elternschlafzimmer mit riesiger Fensterfront und 15 qm, ein wunderschönes, modernes Bad mit riesiger Dusche, Badewanne und WC, sowie ein sagenhafter Blick in die umliegende Bergwelt des Kaiserwinkels.

Im Kellergeschoss befinden sich 1 Kellerraum, 1 Heizraum, ein kleiner Wellnessbereich mit Sauna und Dampfbad, sowie ein riesiger Raum mit ca. 34 qm Fläche, der zurzeit als Zimmer genutzt wird.

### **Die Potenziale:**

Das Haus befindet sich auf einer Grundfläche von 1038 qm. Ein Teil des Grundstücks kann abgetrennt und separat verkauft werden.

Im Garten ist darüber hinaus noch sehr viel Potenzial für gärtnerische Gestaltung, Gartenhäuser, Freizeitanlagen oder sogar ein Spielparadies für Kinder.

Aktuell bietet die Liegenschaft drei Garagenplätze und 3 weitere KfZ-Abstellplätze. Folglich genug Stellplätze für ein zusätzliches Haus.

### **Die Bauweise:**

Das Haus wurde im Jahr 2007 der Marke "Priewasser Massivhaus" erbaut. Diese Marke steht für ein patentiertes 3-Schicht-Walzverfahren, welches durch seinen ausgeklügelten Wandaufbau ein gesundes Raumklima, eine natürliche Klimaanlage, sowie vorbildlich niedrige Energiekennzahlen bietet. Diese Massivbauweise ist langlebig und nachhaltig. Die Fenster sind dreifach-verglast, Das Satteldach ist eine Zimmermannskonstruktion mit einer Dachziegeleindeckung.

Zusammenfassend macht diese massive und atmungsaktive Bauweise dieses Haus neben der Lage, guten Raumaufteilung und der sonstigen exklusiven Ausstattung zu einem sehr guten Investment für jeden Käufer.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Unterlagen oder Besichtigungen.

**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://zefi-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://zefi-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Post <1.000m

Geldautomat <7.000m

Polizei <7.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap