

**\*Top gelegene 3-Zimmer Wohnung in einem makellosen  
Zustand nahe Attersee\***



IMG\_5421

**Objektnummer: 141/81343**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4863 Seewalchen am Attersee
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,38 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,99 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,99
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	179,11 €
<b>USt.:</b>	17,91 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	98,15 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



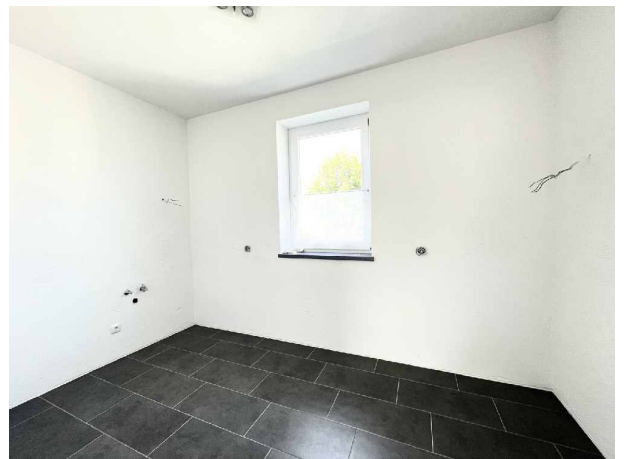
**Sara Hufnagl**

Rustler Immobilien treuhand

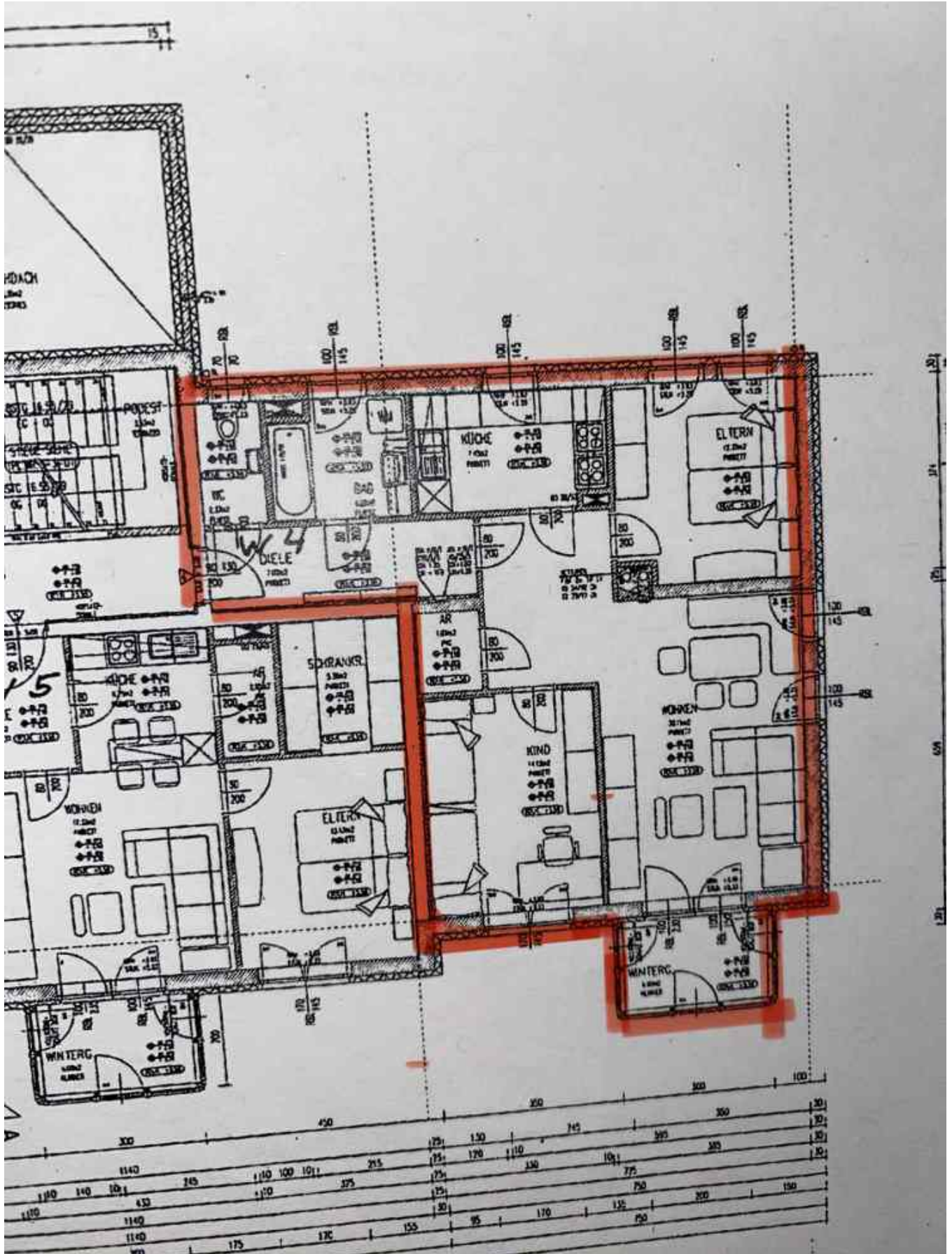
T +43 1 894 97 49 667

H +43 676 834 34 667









## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am Attersee – eingebettet zwischen majestätischen Bergen, am klaren Wasser des Attersees liegt Seewalchen, einer der begehrtesten Orte im Herzen des Salzkammerguts.

Diese zum Verkauf stehende Wohnung besticht neben ihrer äußerst ruhigen und dennoch zentralen Lage, umgeben von **beeindruckender Natur** und der malerischen Schönheit des Attersees, vor allem durch ihre äußerst **durchdachte Raumaufteilung**. Die lichtdurchflutete Wohnung im ersten Obergeschoss eines modernen Niedrigenergiehauses bietet auf **über 85 m<sup>2</sup>**, aufgeteilt auf 3 Zimmer, ausreichend Platz für Paare, Wohngemeinschaften oder kleine Familien und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte und Lebensstile.

### Aufteilung:

- Vorraum
- Separate Küche
- Wohn – und Esszimmer
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer
- Separates WC
- Abstellraum

### Ausstattungsmerkmale:

**Fußbodenheizung** in allen Räumen sorgt für ein angenehmes Raumklima und ermöglicht eine unkomplizierte Gestaltung der Wohnung.

Die umweltschonende **Fernwärmeversorgung** senkt nicht nur die Heizkosten, sondern reduziert auch Ihren ökologischen Fußabdruck. Dies wird zusätzlich durch die **Photovoltaikanlage** auf dem Dach des Gebäudes unterstützt.

Ein **Garagenstellplatz** muss zusätzlich für 15.000 € erworben werden und bietet Komfort und Sicherheit für Ihr Fahrzeug, sowie zusätzlichen Stauraum.

Zudem stehen im Haus eine **Waschküche**, ein **Fahrradabstellraum** sowie ein **Kellerabteil**, das zur Wohnung gehört, zur Verfügung.

### Lagebeschreibung:

**Seewalchen am Attersee** ist eine Marktgemeinde in Oberösterreich im Bezirk Vöcklabruck im Hausruckviertel und zählt als malerischer Ort im **Salzkammergut** zu einer der begehrtesten Wohngegenden. Am Nordufer des Attersees gelegen, ist die Umgebung geprägt von atemberaubenden Landschaften mit klarem Wasser und imposanten Bergen.

Die Wohnung liegt in einer **ruhigen und dennoch zentralen Lage**, nur wenige Gehminuten vom Ufer des Attersees entfernt. Hier können Sie die malerische Schönheit des Sees und die umliegende Natur in vollen Zügen genießen.

Die Nähe zu zahlreichen **Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten** wie Wanderwegen, Radwegen und Wassersportaktivitäten macht diese Lage besonders attraktiv für Naturliebhaber, Familien und aktive Menschen.

Gleichzeitig bietet Seewalchen eine ausgezeichnete **Infrastruktur** mit Geschäften, Restaurants, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die hervorragende **Anbindung** an die Autobahn und den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht zudem eine schnelle und unkomplizierte Erreichbarkeit der umliegenden Städte, wie unter anderem Vöcklabruck, Salzburg, Attnang und Linz.

Insgesamt bietet diese Lage in Seewalchen am Attersee eine ideale Kombination aus natürlicher Schönheit, Erholungsmöglichkeiten und urbaner Annehmlichkeit – perfekt für ein entspanntes und komfortables Wohnen.

**Siebenmühlen-Rosenau Bahnhof:** ca. 400 m entfernt  
- Von dort aus erreicht man in ca. 13 min in Vöcklabruck.

**Attersee:**

- Mit dem Auto ca. 5 min,
- Zu Fuß ca. 20 min,
- Mit dem Zug ca. 15 min entfernt.





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.