

## **Wohnjuwel am Mondsee - Badeplatz, Terrassen & Garten inklusive**



Gebäudeansicht

**Objektnummer: 2685**

**Eine Immobilie von DIEMAKLEREI Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Art:                          | Haus - Reihenendhaus |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 5310 St. Lorenz      |
| Baujahr:                      | 2022                 |
| Zustand:                      | Erstbezug            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 227,58 m²            |
| Nutzfläche:                   | 236,30 m²            |
| Zimmer:                       | 6                    |
| Bäder:                        | 3                    |
| WC:                           | 2                    |
| Terrassen:                    | 3                    |
| Stellplätze:                  | 1                    |
| Garten:                       | 95,52 m²             |
| Heizwärmebedarf:              | B 29,90 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,65              |
| Kaufpreis:                    | 2.600.000,00 €       |
| Kaufpreis / m²:               | 11.002,96 €          |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

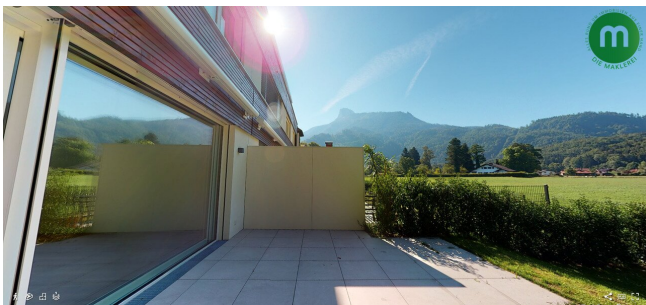
## Ihr Ansprechpartner

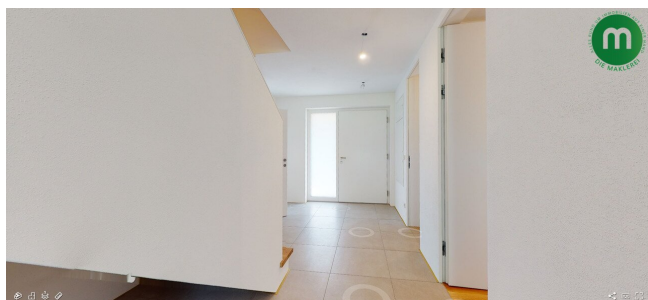


**Pino Reinhard Lux**

DIEMAKLEREI Immobilienreuehand GmbH



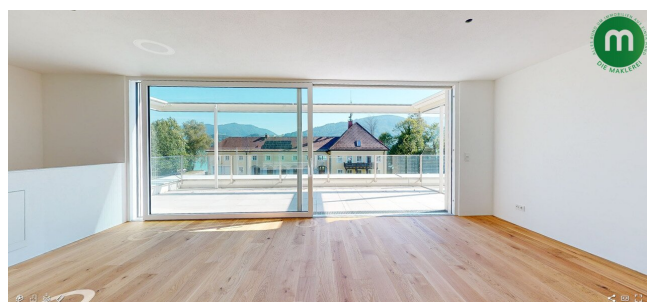








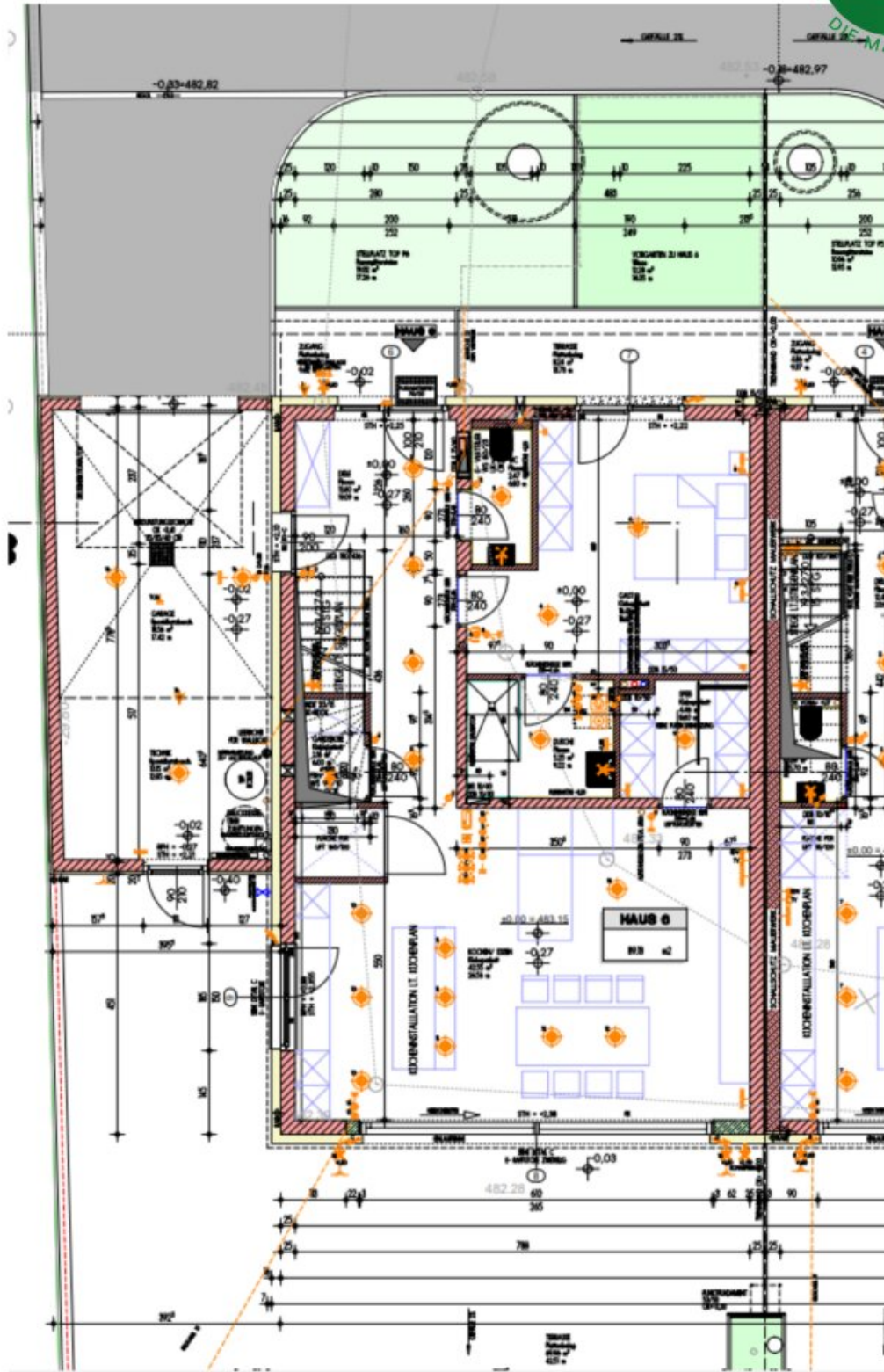


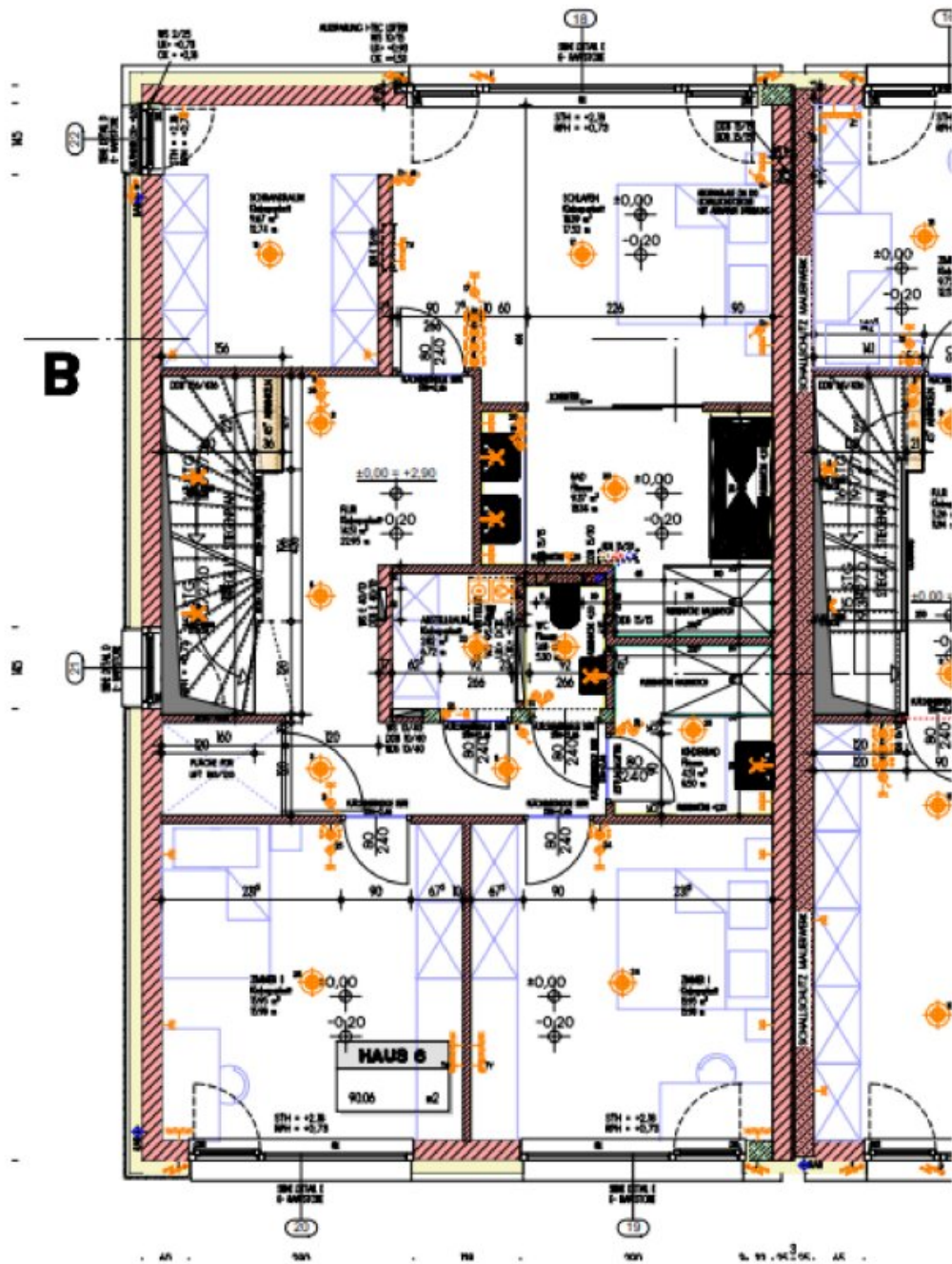


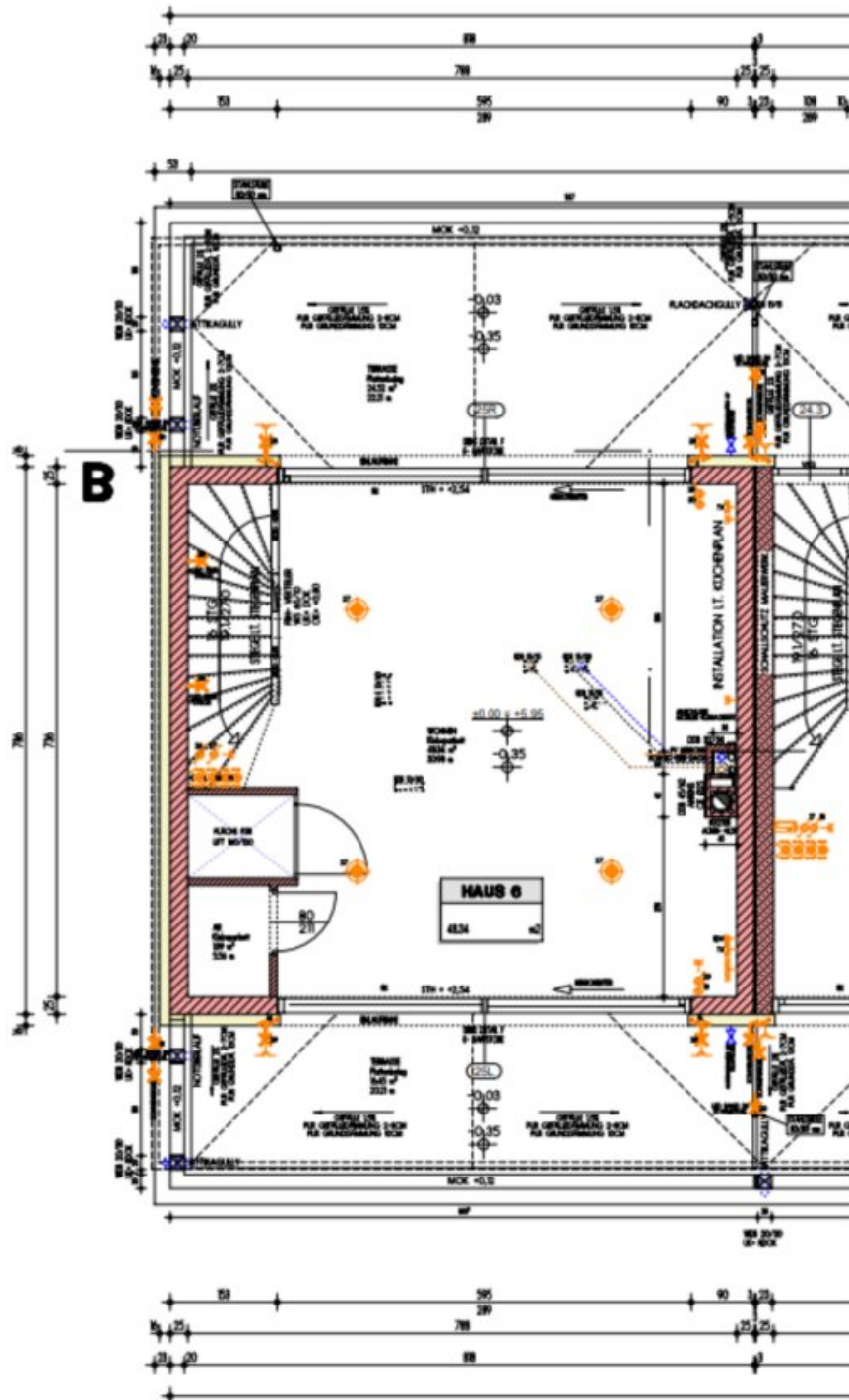












## Objektbeschreibung

Mit Blick auf den **Mondsee**, einem **privaten Badeplatz** sowie **drei Terrassen und zwei Gärten** präsentiert sich dieses phantastische neuerrichtete Objekt. Die Lage im Salzkammergut mit Ihren beeindruckenden Panoramen, direkt an der Grenze zwischen Salzburg und Oberösterreich, sucht ihresgleichen.

Architektur und Planung dieses Hauses sind zeitlos modern und großzügig; die hochwertige Ausstattung lässt keine Wünsche offen. Die clevere Raumaufteilung auf drei Etagen bietet viel Platz und Komfort für die gesamte Familie. Die insgesamt **ca. 227m<sup>2</sup> Wohnfläche** verteilen sich auf **sechs Zimmer, zwei Bäder** sowie mehrere Abstell-, Schrank- und Garderobenräume. Das Haus befindet sich in der Endphase der Fertigstellung und ist jederzeit bezugsbereit. Von den Terrassen im Obergeschoß aus genießen Sie den Blick auf den Mondsee, die Berge, Wiesen und Wälder.

Die Verwendung hochwertiger Materialien und die Massivbauweise machen diese Immobilie zu einem erstklassigen Neubau. Der **Vollwärmeschutz und die 3-fach-verglasten Fenster** sorgen für geringe Betriebskosten. Fenster, Türen und Tore stammen von **Internorm, Josko und Hörmann**. Ein eigener **Lift führt Sie bequem in alle drei Etagen** des Hauses; eine **Einzelgarage sowie ein weiterer Stellplatz** auf dem Grundstück bieten Platz für mehrere Fahrzeuge.

Neben all diesen herausragenden Merkmalen ist der sensationelle **private Badeplatz** gegenüber der Immobilie das absolute Highlight. Ein **Bojenplatz für Ihr eigenes Boot** ist ebenfalls vorhanden.

Weitere Ausstattungsmerkmale umfassen eine **Leerverrohrung zur Installation einer Photovoltaikanlage, Abluftführung für ein mobiles Klimagerät** vom Dachgeschoss über das Dach, **Beschattung durch Raffstores, Markisen** und eine **Fußbodenheizung bzw. -Kühlung** sowie eine **Luftwärmepumpe** für angenehme und kostengünstige Wärme.

Die Immobilie befindet sich in **Schafing am Mondsee (OÖ)**, von wo aus Sie rasch nach Salzburg, an den Attersee, den Wolfgangsee und andere beliebte umliegende Orte gelangen. Die Region ist für ihre spektakuläre Natur und die zahlreichen Freizeitangebote und von Golf über Wassersportarten bis zu jedem erdenklichen Bergsport berühmt.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer unverbindlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Um Ihre Rechte zu wahren, können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefon, E-Mail-Adresse) beantwortet werden.**

**Vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist werden wir gerne für Sie tätig, wenn Sie gesetzeskonform (FAGG) uns ausdrücklich (am einfachsten per E-Mail) dazu auffordern.**

**Wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt, bleibt unsere Tätigkeit für Sie vollkommen kostenlos. Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (gemäß § 11 FAGG ) hin.**

**Vielen Dank!**

### ***Nebenkosten lt. Nebenkostenübersicht!***

*Der Vollständigkeit halber halten wir fest, dass wir Ihnen bei Anmietung/Ankauf eines von uns namhaft gemachten Objektes durch Sie oder einen durch Sie namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3 Bruttomonatsmieten bei Gewerbeimmobilien, 2 Bruttomonatsmieten bei Wohnimmobilien bzw. 3 % des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Rechnung stellen (Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. Nr. 262 und 297/1996).*

*Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Die Angaben erfolgen aufgrund der Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt werden und sind ohne Gewähr. Im Übrigen gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie die Verordnung des BM für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregeln für Immobilienmakler, BGBl 297/96.*

Alle Angaben im Angebot basieren auf Informationen und Unterlagen des Verkäufers und erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <4.500m

Apotheke <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <3.500m

Kindergarten <4.000m

Universität <7.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.500m

Bäckerei <4.500m

#### **Sonstige**

Bank <4.500m

Geldautomat <4.500m

Post <7.000m  
Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap