

## **Idyllisches Wohnparadies mit exklusivem Badeplatz am Irrsee**



**Objektnummer: 504/2328**

**Eine Immobilie von Schnellinger Immobilientreuhänder GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4893 Zell am Moos
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	117,66 m <sup>2</sup>
<b>Lagerfläche:</b>	32,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	291,45 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 324,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,52
<b>Kaufpreis:</b>	570.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Diana Aleksic**

Schnellinger Immobilientreuhänder GmbH  
Innsbrucker Bundesstraße 67  
5020 Salzburg

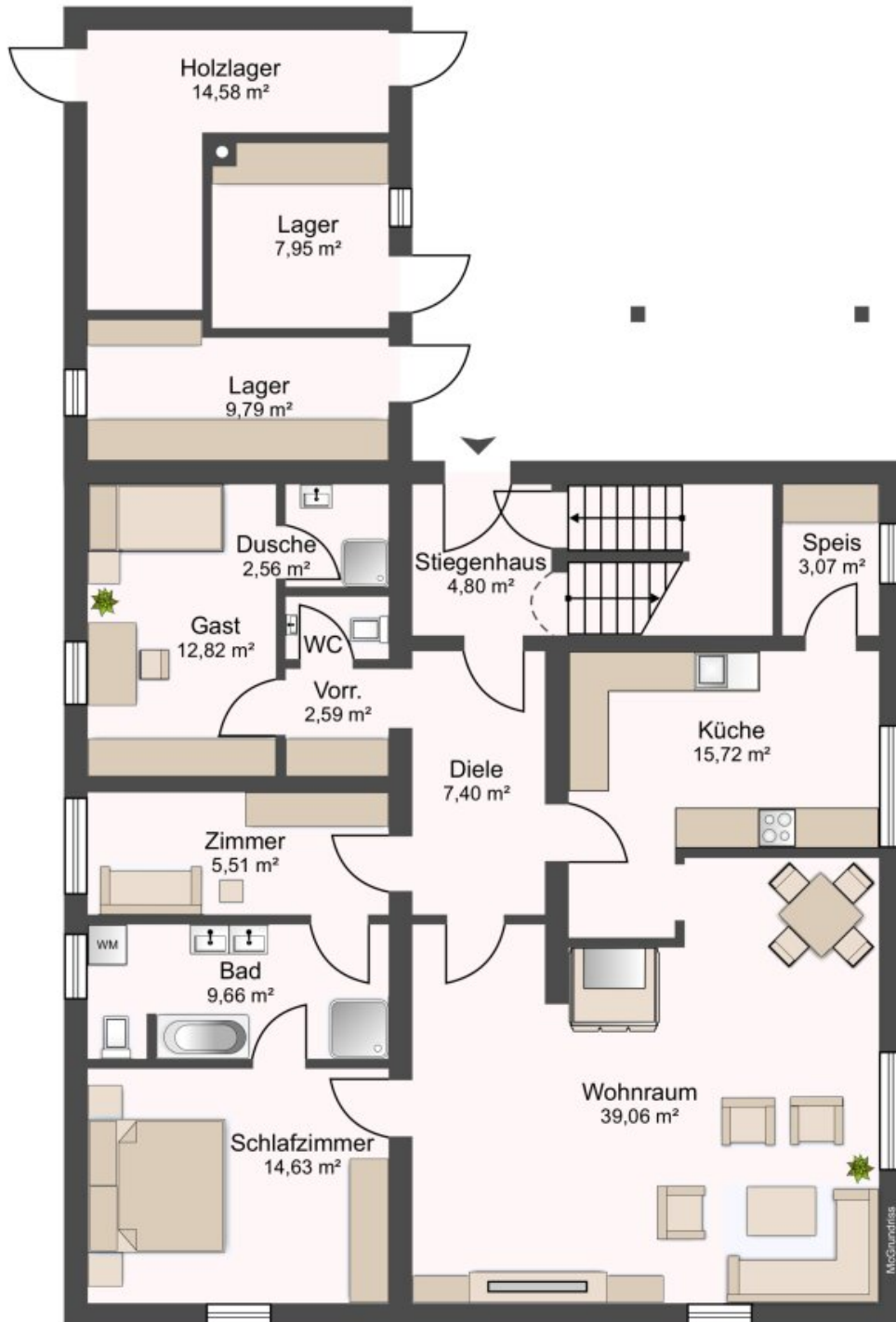
T +43 662 825596  
H +43 664 2020132

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Willkommen in einer außergewöhnlichen Wohlfühloase in Zell am Moos! Diese großzügige Gartenwohnung vereint Wohnkomfort mit einer einzigartigen Möglichkeit, den Irrsee hautnah zu genießen.

Im Herzen von Zell am Moos, nur einen Steinwurf von der Kirche, dem Gemeindeamt und einem gemütlichen Gasthaus entfernt, befindet sich diese großzügige Gartenwohnung in einem Haus mit nur drei Wohneinheiten. Über einen einladenden Vorraum betreten Sie Ihr neues Zuhause, das mit durchdachter Raumaufteilung und behaglichem Wohnkomfort überzeugt.

Die Wohnung verfügt über **drei Schlafzimmer**, eines davon mit eigenem Bad en suite – ideal für Gäste. Die **große Küche** bietet ausreichend Platz für gesellige Kochabende und ist zusätzlich mit einer praktischen Speis verbunden. Der weitläufige **Wohn- und Essbereich** ist ein wahres Highlight: Hier sorgt ein traditioneller Kachelofen mit Sitzgelegenheit für eine wohlige Atmosphäre, während der offene Grundriss viel Platz für Familie und Gäste schafft.

Das **Hauptbadezimmer** ist mit Badewanne, Dusche, WC, Waschtisch und Fenster ausgestattet – eine wahre Wellness-Oase in den eigenen vier Wänden. Abgerundet wird dieses Wohnangebot durch eine **große Terrasse und einen weitläufigen Garten**, die zum Entspannen und Genießen der Natur einladen. Zusätzlichen Stauraum bieten zwei Lager sowie ein Holzlager.

### Exklusives Badevergnügen am Irrsee!

Ein absolutes Highlight dieses Angebots ist die **zugehörige Badehütte mit Badeplattform** am wunderschönen Irrsee – ein wahres Juwel für Wassersportler, Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Die **Badehütte ist als immerwährendes Superädifikat grundbücherlich mit der Liegenschaft verbunden** und wird gemeinschaftlich mit einem weiteren Wohnungseigentümer genutzt. Dieses exklusive Badevergnügen ist somit **fest mit der Immobilie verankert** und garantiert Ihnen einen direkten, privilegierten Zugang zu einem der schönsten Seen des Salzkammerguts.

Diese einzigartige Kombination aus großzügigem Wohnraum, idyllischem Garten und exklusivem Seezugang ist eine seltene Gelegenheit.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <5.500m

Apotheke <4.500m

Klinik <8.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <6.000m

Universität <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Bahnhof <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap