

Mehrparteienhaus in Unterach am Attersee - Eigennutzung und/oder Kapitalanlage - auch Zweitwohnsitz möglich



Hausansicht

Objektnummer: 1637_3170

Eine Immobilie von RE/MAX ImmoCenter in Vöcklabruck

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Ferienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4866 Unterach
Baujahr:	ca. 1988
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	320,00 m ²
Zimmer:	24
Bäder:	5
WC:	5
Balkone:	3
Stellplätze:	7
Keller:	62,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 90,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Kaufpreis:	1.590.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

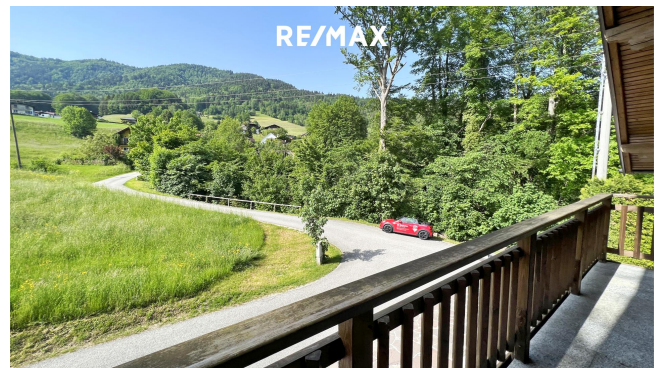
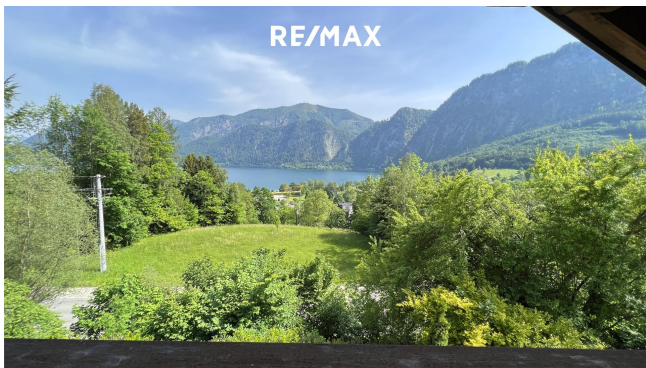
Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Andreas Reindl, akad. IM univ.









Objektbeschreibung

Stilvolles Mehrparteienhaus in Unterach - Ihr Traum am Attersee? Herzlich Willkommen in Unterach am Attersee, einem malerischen Ort eingebettet in die traumhafte Kulisse des Attersees und umgeben von einer idyllischen Landschaft. Wir präsentieren Ihnen eine besondere Immobilienmöglichkeit, die nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine Investition in Wohnen am See ist. Das im Stil des Salzkammergutes errichtete Mehrparteienhaus befindet sich in erhabener Lage über dem Ort Unterach am Attersee und bietet einen weiten Panoramablick auf den kristallklaren See (teilweise) und die umliegende Berglandschaft. Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet und besteht aus mehreren Wohneinheiten. Im Erdgeschoß befinden sich zwei Wohnungen mit je separaten Eingängen: Die beiden Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 65,50 m² bzw. 68 m² haben je eine Terrasse und kleinen Garten zur alleinigen Benützung. Die Wohnungen sind wie folgt aufgeteilt: Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Bad mit Toilette, Abstellraum und Vorraum, Terrasse und Eigengarten, sowie ein Kellerabteil und Möglichkeiten zum Lagern von Holz für den Ofen. Die zwei Wohnungen im Obergeschoß sind durch einen Stiegenaufgang von außen erreichbar: Die beiden Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 66 m² bzw. ca. 59 m² haben je einen Balkon von ca. 5 m² bzw. 11 m² und sind wie folgt aufgeteilt: Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad mit Toilette, Vorraum, Abstellkammer und Balkon, Kellerabteil und Lagerungsmöglichkeit für Holz. Die Wohnung im Dachgeschoß mit einer Wohnfläche von ca. 63 m² ist über ein Stiegenhaus vom OG erreichbar und wie folgt aufgeteilt: Küche, Wohnzimmer mit Kachelofen, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad mit Dusche und separatem WC, Vorraum, Stiegenaufgang und überdachter Loggia, Kellerabteil und Lagerungsmöglichkeiten für Holz, Fahrräder etc. Alle Wohnungen, bis auf das Dachgeschoß, das aktuell vom Eigentümer bewohnt wird, sind vermietet. Wohnungseigentum ist nicht begründet. Das Haus wurde 1988 in Massivbauweise erbaut und wird mit Elektrokonvektoren beheizt. Zusätzlich besteht die Möglichkeit alle Wohnungen mittels Ofen für Festbrennstoffe zu heizen. Das Haus ist teilunterkellert (Garage + Kellerabteile) und befindet sich in gepflegtem Gesamtzustand. Autoabstellplätze sind vor dem Haus vorhanden. Das Haus steht auf einer bebauten Fläche inkl. Garten mit 468 m² und dem angrenzenden Wald von ca. 657 m² der direkt anschließt. Unterach am Attersee präsentiert sich als lebendige Gemeinde, die für ihre Gastfreundschaft und Lebensqualität bekannt ist. Die Lage direkt am Ufer des Attersees macht diesen Ort zu einem Juwel inmitten der österreichischen Alpen. Die malerische Uferpromenade lädt zu entspannten Spaziergängen ein, während die umliegenden Berge zahlreiche Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wassersport ermöglichen. Unterach beeindruckt durch eine wundervolle Mischung aus imposanten Villen aus der Jahrhundertwende und seinem dörflichen Charakter (etwa 1.500 Einwohner) am Südende des Attersees im oberösterreichischen Salzkammergut und wurde früher auch „Klein-Venedig“ genannt. Die Gemeinde Unterach am Attersee ist ein sogenanntes „Vorbehaltsgebiet“, mit dieser Immobilie haben Sie aber die Möglichkeit sowohl Hauptwohnsitz, als auch Nebenwohnsitz anzumelden. In Unterach befindet sich ein kleines Lebensmittelgeschäft und eine Bäckerei. Ein Kiosk, Blumenladen, eine Poststelle, Friseur, Kosmetik, zahlreiche Restaurants und Cafés ergänzen das Angebot für den täglichen Bedarf und qualitativem

Verweilen. Ein Kindergarten, eine UNESCO - Volksschule und diverse Ärzte finden Sie ebenso im Ort. Neben dem öffentlichen Strandbad bildet vor allem das Freizeitgelände in Unterach am Attersee das sportliche Zentrum im Ort mit Sand-Tennisplätzen, Minigolf, Kletterturm und Beach-Volleyballplatz. Die Lage ist auch ein ausgezeichneter Ausgangspunkt für Freizeit- und Sportaktivitäten. Wer die Abwechslung sucht, für den gibt es zahlreiche, märchenhaft schöne Wandertouren rund um den Attersee und Mondsee, auch auf hohem Niveau mit Klettersteigen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Mountainbikestrecken, mehrere Golfplätze und vieles mehr. Der Attersee lädt auch zum Entspannen, Fischen und Bootfahren ein. Die Autobahn (Auffahrt Mondsee Richtung Salzburg) ist in 15 Autominuten erreichbar, ebenso über St. Georgen im Attergau Richtung Linz/Wien. Die Region um den Attersee ist nicht nur landschaftlich reizvoll, sondern auch kulturell und kulinarisch vielfältig. Traditionelle österreichische Gasthäuser, gemütliche Cafés und Veranstaltungen wie das jährliche Seefest prägen das gesellschaftliche Leben. Die Nähe zu Salzburg und Linz ermöglicht zudem eine optimale Anbindung an kulturelle und wirtschaftliche Zentren - kein Wunder also, dass sich hier in der Nähe auch die Kulturhauptstadt 2024 (Bad Ischl) befindet. In Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit und volatiler Märkte erweist sich der Kauf von Immobilien als stabilste Form der Geldanlage. Die Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen in begehrten Lagen bleibt konstant, insbesondere in einem so einzigartigen Umfeld wie Unterach am Attersee. Die Werthaltigkeit von Immobilien, vor allem in attraktiven Seeregionen, hat sich über die Jahre bewährt und bietet eine solide Grundlage für langfristige Investitionen. Der Attersee bleibt ein begehrtes Ziel für Erholungssuchende und Naturliebhaber, was sich positiv auf die Vermietbarkeit und den Wiederverkaufswert auswirkt. Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen und Besichtigungen zur Verfügung. Seien Sie Teil dieses außergewöhnlichen Lebensstils am Attersee – Ihr neues Zuhause und Ihre sichere Kapitalanlage zugleich. Sie haben eine Immobilie zu verkaufen? Gerne erstelle ich Ihnen diskret, kompetent und unter Berücksichtigung aller Aspekte eine aktuelle Marktwertanalyse. Ing. Andreas Leithenmayr Ihr Makler mit Kompetenz und Engagement Tel. +43 (0)680 / 144 2120

Angaben gemäß
gesetzlichem Erfordernis:
Heizw 90.0 k
ärmeb Wh/(m
edarf: ²a)
KlasseC
Heizw
ärmeb
edarf:
Faktor 1.99
Gesam
tene
rgieeffi
zienz:
KlasseD
Faktor
Gesam
tene

rgieeffi
zienz: