Leben wie im Urlaub – Luxus-Gartenwohnung am Attersee.

Terrasse, Pool, Seeblick

Objektnummer: 3792_396

Eine Immobilie von RE/MAX Panorama

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Berg 63
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4880 Berg im Attergau
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	163,09 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	203,28 m²
Keller:	22,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69

Infos zu Preis:

Fixpreis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

Karl Markus Prinz

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

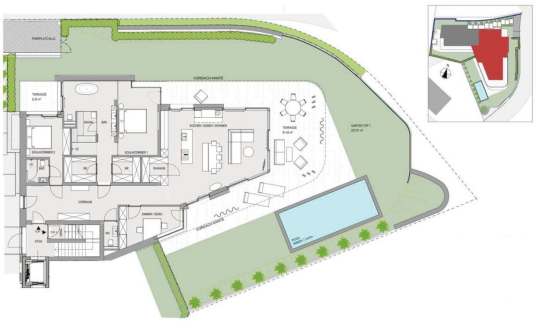
RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

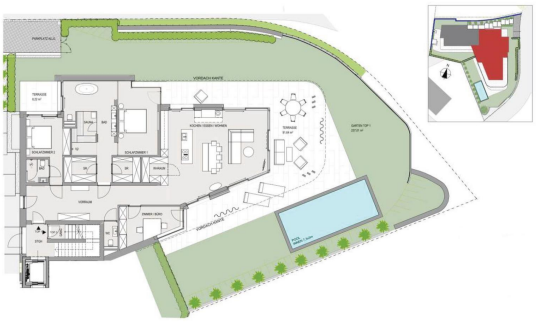


WOHNUNG 1 | ERDGESCHOSS

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX



WOHNUNG 1 | ERDGESCHOSS

RE/MAX

Objektbeschreibung

LUXUS-GARTEN-WOHNUNG AM ATTERSEE
Leben wie im Urlaub – Eleganz. Komfort. Ausblick.

Diese exklusive Wohnanlage vereint höchste Wohnqualität mit modernem Design und einer einzigartigen Lage am traumhaften Attersee. WELL LIVING steht für ein neues Wohngefühl, bei dem Architektur, Natur und Komfort harmonisch ineinander greifen.

OBJEKTDETAILS - WOHNUNG TOP 1:
• Wohnfläche: 162,82 m²
• Zimmer: 4
• Badezimmer: 2
• WC: 3
• Kellerfläche: ca. 20 m²
• Eigengarten: ca. 237 m²
• Terrassenflächen: ca. 100 m²
• Heizung: Erdwärmepumpe
• Baujahr: 2024
• PKW-Tiefgaragenstellplätze: 2
• Golfcar-Tiefgaragenplatz: 1

INNENBEREICH:
• Hochwertiger Eichenparkett
• Edle Keramikfliesen
• Großflächige Glaselemente
• Barrierefreier Zugang mit Lift

AUSSENBEREICH:
• Großzügige Terrassen mit indirekter Beleuchtung
• Designschotter und ausgewählte Bepflanzung für ein harmonisches Ambiente
• Swimmingpool (7,3 x 3 m, 149 cm tief) mit moderner Salz-Pooltechnik und Pooltechnikraum (ca. 14 m²)
• Außenliegende Screens als optimaler Sonnenschutz

TIEFGARAGE & KOMFORT:
• Direkter Zugang zum privaten Kellerabteil
• Helle und freundliche Beleuchtung
• Optional erweiterbare Abstellflächen mit Steckdosen und Beleuchtung
• Vorbereitung für Elektrofahrzeuge

OPTIONAL:
• Heizkamin mit Sichtfenster

• Sauna mit Infrarot

LAGE:
Die exklusive Wohnanlage liegt inmitten der Natur mit direkter Anbindung an zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Ob Segeln, Golfen oder Wandern – die Region Attersee bietet eine unvergleichliche Lebensqualität.
• Nächste Autobahnauffahrt St. Georgen (4 Minuten, 2,7 km entfernt):
• St. Wolfgang: 30 Minuten
• Linz: 60 Minuten
• Mondsee: 15 Mondsee
• Salzburg: 30 Minuten
• Wien :2 Stunden
• Kitzbühel: 1 Stunde 30 Minuten
• München: 2 Stunden

Seezugang: 7 Minuten
Golfplatz Attersee: 10 Minuten
Segelclub/Yachthafen: 10 Minuten

KAUFPREIS & NEBENKOSTEN

Kaufpreis Top 1: 1.698.000,- Euro (inkl. USt.), 1.545.000 Euro (exkl. USt.)
Tiefgaragenstellplätze: 56.000 Euro (inkl. USt.), 51.000 Euro (exkl. USt.)
Golfcar-Tiefgaragenplatz: 33.333 Euro (inkl. USt.), 30.300 Euro (exkl. USt.)

Im Verkaufspreis nicht enthalten sind insbesondere die Maklerprovision (3,6%), Grunderwerbsteuer (3,5%), die Grundbuchseintragungsgebühr (1,1%), die Vertragserrichtungskosten (1,8%), Barauslagen, etc. Im Werbeprospekt enthaltene Einrichtungsgegenstände sind nicht kaufgegenständlich, sondern dienen nur der Veranschaulichung.

Energieausweis:
Der Heizwärmebedarf beträgt 39 kWh/m2a, fGee = 0,69 A+

Doppelmakler:
Wir werden als Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs (siehe §5, Abs. 3 Maklergesetz) als Doppelmakler tätig und haben sohin beide Seiten des Vertrages (Verkäufer-Käufer, Vermieter-Mieter) zu unterstützen. Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

Haftungserklärung zum Inserat:
Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden. Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung

gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtum, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Sofern es sich bei Bildern um Visualisierungen handelt, können Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung resultieren. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass das auf Fotos oder Visualisierungen ersichtliche Mobiliar bzw. Inventar nicht Bestandteil des inserierten Preises ist.Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	39.0 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	B
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	0.69
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	A+