

## **Architektonisches Juwel mit Seeblick – Einzigartiges Wohnerlebnis am Traunsee**



Pool mit Ausblick

**Objektnummer: 1068\_4913**

**Eine Immobilie von RE/MAX Traunsee**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus      |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4813 Altmünster             |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 2023                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                   |
| <b>Möbliert:</b>                     | Voll                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                      |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 330,00 m²                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 599,00 m²                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5                           |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                           |
| <b>WC:</b>                           | 3                           |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                           |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                           |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 7                           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 48,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A+</b> 0,67              |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 3.990.000,00 €              |
| <b>Infos zu Preis:</b>               |                             |

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

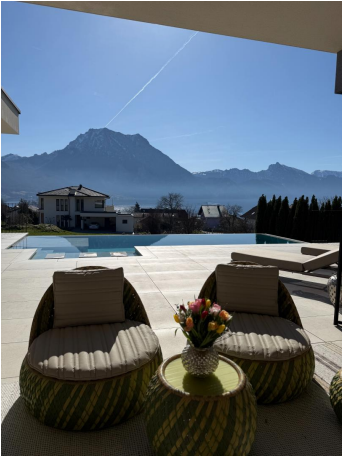
3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

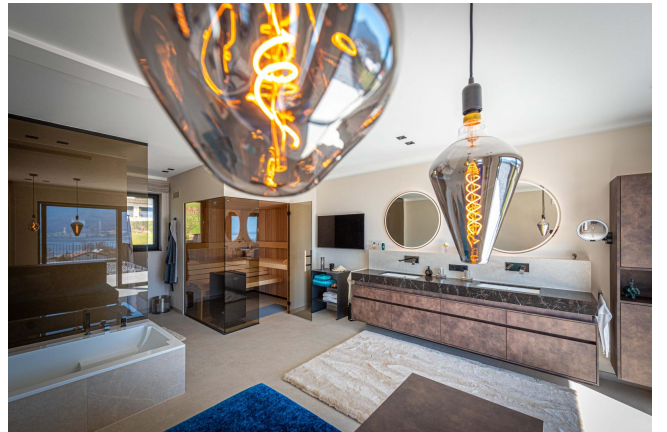
**Philip Steinkogler**

RE/MAX Traunsee  
Ebenzweierstraße 34  
4813 Altmünster









# Objektbeschreibung

Architektonisches Juwel mit Seeblick – Einzigartiges Wohnerlebnis mit traumhaftem Traunsee- und Panoramablick in Altmünster

In exklusiver Villenlage von Altmünster befindet sich dieses besondere Design-Juwel, das keine Wünsche offenlässt. Auf einem perfekt angelegten Grundstück von ca. 822 m<sup>2</sup> wurde 2023 in hochwertiger Massivbauweise diese luxuriöse Immobilie errichtet. Die Villa bietet auf ca. 330 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein einzigartiges Wohnambiente.

Ein Zuhause der Extraklasse Bereits beim Betreten dieser Liegenschaft spürt man die besondere Atmosphäre. Der großzügige Eingangsbereich führt in das Herz des Hauses: die exklusive Küche, vom italienischen Luxushersteller Poliform, mit hochwertigen Gaggenau-Geräten. Von hier aus öffnet sich der Wohnraum mit großen Fensterfronten, die sich komplett aufschieben lassen und den direkten Zugang zur beeindruckenden Panoramaterrasse ermöglichen. Die Terrasse verfügt über eine stilvolle Lounge, einen überdachten Essbereich sowie einen großzügigen, selbstreinigenden Pool mit atemberaubendem Blick über den Traunsee und die umliegende Gebirgslandschaft.

Ein separates Gästezimmer mit eigenem Badezimmer, eine Gästetoilette sowie ein großer Garderobenraum im Eingangsbereich vervollständigen das Raumangebot im Erdgeschoss.

Rückzugsort mit exklusivem Komfort Das Obergeschoss bildet den privaten Wohnbereich und überzeugt mit durchdachtem Design und großzügiger Raumgestaltung. Das beeindruckende Master-Schlafzimmer verfügt über einen angrenzenden Ankleideraum und bietet dank der direkten Verbindung zum Wirtschaftsraum höchsten Wohnkomfort.

Der luxuriöse Bade- und Wellnessbereich mit integrierter Sauna lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Die 3 Haupträume auf dieser Ebene öffnen sich zu einem weitläufigen Außenbereich, der eine Oase der Ruhe schafft und einen traumhaften Panoramablick bietet.

Perfekte Ausstattung und Technik

- Hochwertigste Bauweise (Massivbauweise, Baujahr 2023)
- Wohnfläche ca. 330 m<sup>2</sup>
- 3 Schlafzimmer möglich, 2 Badezimmer
- Hochwertige Ausstattung
- Voll möbliert
- Exklusive Poliform-Küche mit Gaggenau-Geräten
- Panoramaterrasse mit Lounge, überdachtem Essbereich und Pool
- Sauna im Master-Badezimmer
- Großzügige Garage für 3 PKWs mit Direktzugang ins Haus
- Weitere Stellplätze vor dem Haus
- Personenaufzug
- Luftwärmepumpe mit Heiz- und Kühlfunktion

- Alarmanlage
- Ruhelage

Lage: Traumhafte Naturkulisse in Oberösterreich Diese exquisite Liegenschaft befindet sich in der malerischen Gemeinde Altmünster, einer der begehrtesten Wohnlagen am Traunsee. Die ruhige Umgebung kombiniert atemberaubende Natur mit der Nähe zu allen wichtigen Annehmlichkeiten. Der spektakuläre Blick auf den See und die umliegenden Berge machen diese Immobilie zu einem einzigartigen Rückzugsort mit höchstem Wohnkomfort.

Ein wahres Juwel für anspruchsvolle Genießer!

Seit 01. Jänner 2021 gilt Altmünster als Vorbehaltsgebiet, aus diesem Grund ist die Begründung eines Freizeitwohnsitzes ausschließlich nach grundverkehrsbehördlicher Prüfung und Genehmigung möglich. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarfskoeffizient 48.0 kWh/(m²a)

RF:

Klasse Heizwärme B

Bedarfskoeffizient:

Faktor Gesamterdgeschoss 0.67

Energieeffizienz:

Klasse Faktor G A+

Gesamterdgeschossenergieeffizienz:

Effizienz:

Für weitere Fragen und für einen Besichtigungstermin rufen Sie Herrn Philip Steinkogler unter der Büronummer 07612 89 232 an.