

**Seltene Gelegenheit - neuwertige, in kleinem Baukörper befindliche Gartenwohnung in Schörfling am Attersee**



Wohn- Esszimmer

**Objektnummer: 3855\_338**

**Eine Immobilie von RE/MAX Now**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4861 Schörfling
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	105,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	305,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	10,74 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,72
<b>Kaufpreis:</b>	629.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

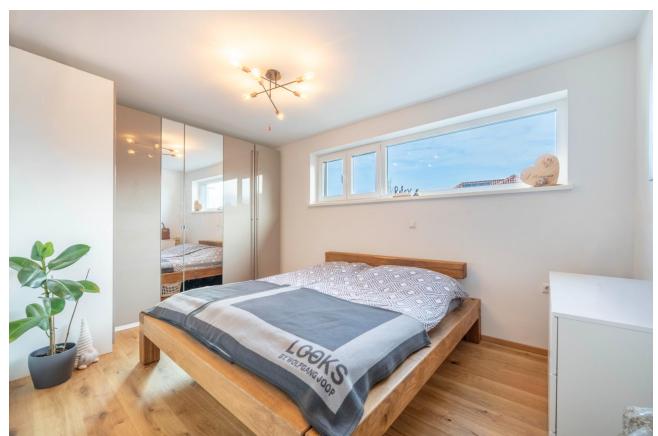
## Ihr Ansprechpartner



**Armin Pernat**

RE/MAX Now  
Hauptstraße 56  
5202 Neumarkt am Wallersee















# Objektbeschreibung

Diese hochwertige Gartenwohnung in Schörling am Attersee verbindet moderne Architektur mit einem Wohngefühl, dass man häufig eher vom eigenen Haus kennt. Das 2019 errichtete Architektenhaus umfasst nur drei Wohneinheiten und bietet dadurch ein ruhiges, privates Wohnumfeld. Wer Wert auf Qualität, Großzügigkeit und einen echten Außenbereich legt, findet hier eine seltene Kombination aus stilvollem Wohnen und hoher Alltagstauglichkeit.

Bereits beim Ankommen zeigt sich die durchdachte Planung. Ein klar gegliederter Eingangsbereich mit abgetrenntem Garderobenbereich schafft Ordnung und sorgt für eine angenehme Trennung zwischen Ankommen und Wohnen. Im Zentrum der Wohnung liegt das großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer, das Kochen, Essen und Wohnen in einem offenen Raumgefühl vereint. Der Raum bietet viel Platz für Familienleben, Gäste und entspannte Abende.

Die Wohnung verfügt über hochwertige Holzböden, sorgfältig ausgewählte Fliesen sowie eine High Class Küche mit großer Kochinsel, welche den Charakter dieser Immobilie prägen. Die Küche inklusive Geräte ist im Kaufpreis enthalten und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. So ist ein Einzug ohne Umbauaufwand möglich und die Wohnqualität ist vom ersten Tag an spürbar.

Drei Schlafzimmer ermöglichen eine flexible Nutzung und machen die Wohnung sowohl für Familien als auch für Paare mit Homeoffice oder Gästezimmer besonders attraktiv. Die Raumauftteilung wirkt ausgewogen, mit klaren Rückzugszonen und kurzen Wegen im Alltag. Das Badezimmer ist komfortabel dimensioniert und wird durch ein separates WC ergänzt. Ein zusätzlicher Abstell und Stauraumbereich innerhalb der Wohnung schafft Platz für Vorräte, Haushaltsgeräte und alles, was man gerne griffbereit, aber nicht im Wohnraum sichtbar aufbewahren möchte.

Ein besonderes Highlight ist der Außenbereich. Vom Wohnbereich gelangen Sie auf eine sehr große, überdachte Terrasse, die sich wie ein zweiter Wohnraum nutzen lässt. Hier ist Platz für einen großzügigen Essbereich und eine gemütliche Lounge. Direkt anschließend öffnet sich der private Eigengarten mit rund 300 Quadratmetern. Ob Spielen, Gärtnern oder einfach das Grün vor der eigenen Tür genießen, dieser Garten bietet Möglichkeiten, die man in einer Wohnungslage nur selten findet. Die Südausrichtung macht Terrasse und Garten zu einem natürlichen Mittelpunkt während der warmen Jahreszeit.

Auch die Ausstattungsdetails zeigen den hohen Anspruch. Alle Fenster sind mit elektrisch bedienbaren Raffstores ausgestattet und ermöglichen komfortablen Sonnen und Sichtschutz sowie eine fein steuerbare Lichtstimmung. Die technische Ausführung entspricht einem modernen Neubaustandard. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Luftwärmepumpe, die Wärmeabgabe über eine Fußbodenheizung als Niedertemperatursystem mit Einzelraumregelung.

Ergänzt wird das Angebot durch sehr gute Nebenflächen. Zur Wohnung gehört ein großzügiges Kellerabteil, ideal für Fahrräder, Sportequipment, Werkzeug oder saisonale Dinge. Mitverkauft werden außerdem zwei Carportstellplätze in hochwertiger Metallausführung.

Schörfling am Attersee zählt zu den begehrten Wohnorten im Salzkammergut, weil hier Natur, Freizeitwert und Alltagstauglichkeit auf besonders angenehme Weise zusammenfinden. Der Ort bietet eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf mit Nahversorgung, Dienstleistern, Gastronomie, Kinderbetreuung und schulischen Angeboten in der Umgebung. Gleichzeitig ist der Attersee als prägendes Element der Region stets präsent und macht das Wohnen hier so besonders. Die Wohnung profitiert von der guten Erreichbarkeit öffentlicher Zugänge und der vielfältigen Freizeitmöglichkeiten rund um den See.

Auch das Umland bietet viel Abwechslung. Sanfte Hügel, Wälder und Aussichtspunkte des Salzkammerguts laden zu Wanderungen, Laufstrecken und Ausflügen ein. Gleichzeitig bleibt die Lage alltagstauglich und gut angebunden. Die Einbindung in das regionale Verkehrsnetz unterstützt Pendler ebenso wie alle, die regelmäßig in umliegende Städte oder berufliche Zentren fahren möchten.

Die Übergabe ist frühestens ab dem 01.03.2026 möglich oder nach Vereinbarung.

Gerne stellen wir Ihnen alle weiteren Unterlagen zur Verfügung und begleiten Sie persönlich durch eine Besichtigung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 33.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

f:

Klasse HeizwärmB

ebedarf:

Faktor Gesamten 0.72

ergieeffizienz:

Klasse Faktor GeA

samtenergieeffizi

enz: