

## Luxuryöse Seehäuser am Mondsee



Gen-St-Lorenz-03282024\_065051

**Objektnummer: 3056\_1502**

**Eine Immobilie von ImmoTrading GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reiheneckhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5310 Scharfling
<b>Baujahr:</b>	ca. 2023
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	237,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	2.600.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### **Gernot Hanneschläger**

ImmoTrading GmbH  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

H +43 664 350 4000

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

























## Objektbeschreibung

Willkommen zu einem Leben voller Luxus und Komfort am idyllischen Mondsee! Die Seehäuser präsentieren sich als einzigartiges Reihenhausprojekt, das anspruchsvolle Wohnräume mit modernster Ausstattung und exklusiver Lage vereint. Haus 1 beeindruckt mit einer großzügigen Wohnfläche von 237 Quadratmetern, die jeden Raum zum Erlebnis macht. Wohnfläche: 237 Quadratmetern D-Terrasse: 40 Quadratmetern EG-Terrasse: 38 Quadratmetern Garage: 30 Quadratmetern Garten: 85 Quadratmetern Vorgarten: 60 Quadratmetern Seegrund: 50 Quadratmetern Verfügbarkeit: Haus 6 - € 2.600.000,- Haus 1 - € 2.800.000,- Bauweise: Die Villa wurde nach höchsten Standards erbaut. Mit Ziegelaußenwänden, Wärmedämmverbundsystemen und ortbetonierten Geschoßdecken sowie Stiegen verspricht sie Robustheit und Langlebigkeit. Das Flachdach ist bereits für eine zukünftige Photovoltaikanlage vorbereitet. Haustechnik: Ein Höchstmaß an Effizienz und Komfort wird durch die Wasser- und Luftwärmepumpen von KNV gewährleistet. Fußbodenheizung und -kühlung sorgen für eine angenehme Raumtemperatur zu jeder Jahreszeit. Ein BUS-System von Loxone ermöglicht eine präzise Steuerung der Heizung und Kühlung. Die Garage ist ebenfalls mit Fußbodenheizung und Kühlung ausgestattet. Ver-/Entsorgung: Eine eigene Brunnenanlage gewährleistet die Wasserversorgung, während der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz für eine problemlose Entsorgung sorgt. Außenbereiche sind mit Wasseranschlüssen bei Terrassen und Garten ausgestattet. Sanitär: Die Bäder überzeugen mit hochwertigen Einrichtungen von Villeroy und Boch sowie Armaturen von Grohe. Unterputzinstallationen und eben verflieste Duschen garantieren modernsten Komfort. Elektrik: Das Haus verfügt über eine umfassende Elektroinstallation mit Schaltern und Steckdosen von GIRA. Eine Video-Gegensprechanlage, Satelliten- und IT-Anschlüsse sind selbstverständlich. Die Garage ist für die Installation einer 11kw/3Phasen-Lademöglichkeit für KFZ vorbereitet. Fenster und Türen: Kunststoff-Alu Fenster von Internorm gewähren höchste Energieeffizienz. Die Eingangstür bietet erweiterten Schallschutz, während Terrassentüren einen nahtlosen Übergang zur Terrasse ermöglichen. Innentüren von Josko sowie Brandschutztüren bieten Sicherheit und Eleganz. Bodenbeläge: Parkett und Feinsteinzeug schaffen eine warme und einladende Atmosphäre. Selbst die Garage ist mit einem speziellen Anstrich versehen. Beleuchtung und Beschattung: Deckenauslässe und LED-Beleuchtung im Innen- und Außenbereich sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Elektrische Raffstores und fernbedienbare Markisen bieten flexible Beschattungsoptionen. Beachclub/Badeplatz: Der eigene Badeplatz mit Beachclub bietet exklusives Ambiente direkt am Seeufer. Eine Liegewiese mit Rollrasen lädt zum Verweilen ein, während ein Bootshaus aus dem Jahr 1900 nostalgischen Charme versprüht. Einfriedung/Zäune: Die Doppelstabzäune aus Metall garantieren Privatsphäre und Sicherheit. Erleben Sie ein Leben voller Luxus und Wohlgefühl am malerischen Mondsee! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 36.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

f:

Klasse Heizwärmebedarf:

mebedarf:

Faktor Gesamte 0.64

nergieeffizienz:  
Klasse Faktor G A+  
esamtnergieeffi  
zienz: