

Inserat ID: 189157

erstellt am : 30.11.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 644.000 €

Straße:

4863 Seewalchen am Attersee

Oberösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Hannah Wörister

Tel: +43 664 401 98 92

[woerister@nextimmobilien.at](mailto:woerister@nextimmobilien.at)

Wohnfläche: 93,76 m<sup>2</sup>

## ERSTBEZUG! Sonnige 4-Zimmer-Wohnung mit gemütlichem Balkon in Seenähe in Seewalchen am Attersee!



**ERSTBEZUG! Optimal aufgeteilte 4-Zimmer-Neubauwohnung in unmittelbarer Seenähe in Seewalchen am Attersee zu verkaufen!**

Im Herzen von Seewalchen, nur wenige Schritte vom Ufer des Attersees entfernt, entsteht dieses hochwertige Wohnbauprojekt, mit Eigentumswohnungen ab ca. 77m<sup>2</sup> bis ca. 105m<sup>2</sup> und eine

Büro-/Geschäftsfläche, welches voraussichtlich im Juni 2026 fertiggestellt wird.

Beim Betreten der Wohnung (Lift vorhanden!) empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, der als Mittelpunkt Zugang zu allen weiteren Räumlichkeiten bietet.

**RAUMAUFTEILUNG:**

- Vorraum/Garderobe
- Wohn-/Essbereich
- 3x Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne & Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss
- separate Toilette
- Balkon

Der lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereich führt direkt zum ca. 10,79m<sup>2</sup> großen, südwestlich ausgerichteten Balkon, welcher sich perfekt für gemütliche Sonnenstunden im Freien eignet.

In den Nassbereichen kommen zeitlose Fliesen zum Einsatz, während in den Wohn- und Schlafräumen sowie im Vorraum ein edler Eiche-Dielenparkett verlegt wird.

Die mehrfach verglasten Fenster werden darüber hinaus mit elektrisch gesteuerten Raffstores und Insektenschutz versehen.

Die Wohnung wird mittels Luft-Wärmepumpe beheizt und die Wärmeverteilung erfolgt über die Fußbodenheizung mit Kühlfunktion.

Ein weiterer Pluspunkt ist das bereits im Kaufpreis inkludierte Kellerabteil, welches zusätzlichen Stauraum bietet.

Ebenfalls sind diverse Gemeinschaftsräume wie ein Fahrrad- und Wasch-/Trockenraum für alle BewohnerInnen zugänglich.

Im Zentrum von Seewalchen am Attersee ? nur wenige Schritte entfernt ? erwartet Sie die traumhafte Seepromenade am Attersee, umgeben von atemberaubender Bergkulisse und einzigartigem Flair.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Gastronomie sowie medizinischer Versorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe ? alles binnen weniger Minuten erreichbar.

**KAUFPREIS schlüsselfertig:**

? 644.000,00

Der Wohnung sind zwei Tiefgaragenplätze in der hauseigenen Garage zugeordnet, welche noch nicht im Kaufpreis enthalten und separat zu je ? 20.000,00 anzukaufen sind.

Es wird eine Masterstationen samt Kabelkanal zu den Parkplätzen in der Tiefgarage ausgeführt.

WohnungsnutzerInnen sind verpflichtet Hauptwohnsitz zu begründen!

Der Verkauf erfolgt gemäß den Bestimmungen des Bauvertragsgesetzes (BTVG).

**KAUFNEBENKOSTEN:**

Grunderwerbsteuer: 3,5% des Kaufpreises

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% des Kaufpreises

Vertragserrichtungs und -abwicklungsgebühr: 1,4% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Kosten für notarielle Beglaubigung, evtl. erforderliche Barauslagen und Finanzierungskosten

Maklerprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Hinweis: Die angegebenen m<sup>2</sup>-Werte sind Circa-Angaben und können geringfügig abweichen, ohne dass sich dadurch der Kaufpreis ändert. Die 3D-Visualisierungen sind symbolisch und können Ausstattungen, Farben oder Materialien zeigen, die von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Maßgeblich ist die Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Entdecken Sie dieses und weitere spannende Immobilienangebote auf unserer Homepage unter [www.nextimmobilien.at](http://www.nextimmobilien.at)!

Unverbindliches, freibleibendes Angebot. Informationen nach bestem Wissen und Gewissen vom Abgeber erhalten - für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen. Mündliche Nebenabreden zum angebotenen Objekt bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

Für sämtliche behördliche Genehmigungen und Auflagen hat der Käufer selbst Sorge zu tragen.

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten. Besichtigungen und Beratungen erfolgen kostenlos, lediglich im Falle einer erfolgreichen Vermittlungstätigkeit ist die gesetzliche bzw. angeführte Provision in Höhe von 3% des Bruttoverkaufspreises zzgl. 20% Ust. zur Zahlung fällig. Es besteht zwischen dem Vermittler und dem Abgeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Information zum Datenschutz unter [www.nextimmobilien.at/datenschutz](http://www.nextimmobilien.at/datenschutz) /

Entfernungen Gesundheit Arzt &lt; 500m Apotheke &lt; 1.000m Klinik

&lt; 9.500m Krankenhaus &lt; 7.000m Kinder & Schulen Schule

&lt; 1.000m Kindergarten &lt; 1.000m Höhere Schule

&lt; 7.500m Nahversorgung Supermarkt &lt; 1.000m Bäckerei &lt; 500m Einkaufszentrum

&lt; 8.500m Sonstige Bank &lt; 500m Geldautomat &lt; 500m Polizei &lt; 1.000m Post

&lt; 500m Verkehr Bus &lt; 500m Bahnhof &lt; 1.000m Autobahnanschluss

&lt; 500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 93.76m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 31m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.68m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 644000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Hannah

Nachname: Wörister

Tel.: +43 664 401 98 92

E-Mail: [woerister@nextimmobilien.at](mailto:woerister@nextimmobilien.at)