

WOHNEN IM ZENTRUM VON NUSSDORF AM ATTERSEE

DREI EBENEN – DREI WOHN EINHEITEN
GARTENWOHNUNG – TERRASSENWOHNUNG – DACHWOHNUNG



Mit dem Entkernen und der Sanierung des Wohnhauses Birkenweg 2 entstehen am Ende einer Sackgasse mitten im Zentrum von Nußdorf am Attersee drei Wohneinheiten in hochwertiger Ausführung.

Die Umbauarbeiten sollten bis Mitte des Jahres 2025 abgeschlossen sein und schon bald werden die Bewohner in diesem Haus im Ortskern die Ruhe und die Nähe zum Attersee genießen können. Nußdorf hat viel zu bieten. Neben ausgezeichneter Gastronomie ist ein 18-Loch-Golfplatz, große öffentliche Badeplätze und eine der schönsten Tennis-Anlagen des Attersees im Ort. Der Union Yacht Club Attersee ist ca. 3 Kilometer entfernt.



© zuchna VISUALISIERUNG



© zuchna VISUALISIERUNG

Einige Details zu den Wohnungen:

- Holzfassade (DG)
- Natürliche Mineralwolle-Fassade
(keine Styroporfassade)
- 2 Carports (begrünte Dächer)
 - Große Keller-Abstellräume
 - Fußbodenheizung
 - Luft - Wärmepumpe
 - Kaminöfen
 - PV-Anlage auf dem Dach
- EG mit großer Terrasse und Garten
 - Große Balkone in OG und DG
 - Separate Wohnungszugänge
 - Markenprodukte in Bädern
 - Eichenparkett
 - 3-Scheiben-Isolierverglang

Jede der drei Eigentumswohnungen liegt separat auf einer eigenen Etage. Dabei misst die Wohnung im Erdgeschoß ca. 108 m² und verfügt dazu noch über eine mehr als 30 m² große Terrasse und einen eigenen Garten.

Die Wohnung im darüber liegenden Obergeschoß hat eine Wohnfläche von rd. 114 m² und die Dachgeschoß-Wohnung misst rd. 91 m².

Die höher liegenden Wohnungen haben jeweils einen breiten, zum Attersee hin ausgerichteten Balkon. Die Erdgeschoß-Wohnung ist direkt mit dem Untergeschoß – hier befindet sich eine zur Wohnung gehörige Sauna - verbunden.

Im Obergeschoß befinden sich drei Zimmer von denen eines z.B. als Büro geeignet wäre. Der "Master Bedroom" hat zudem ein eigenes Bad.

Der Wohnraum im DG besticht durch die Raumhöhe von 4,5 Meter mit einer besonders großzügigen Wohnatmosphäre.

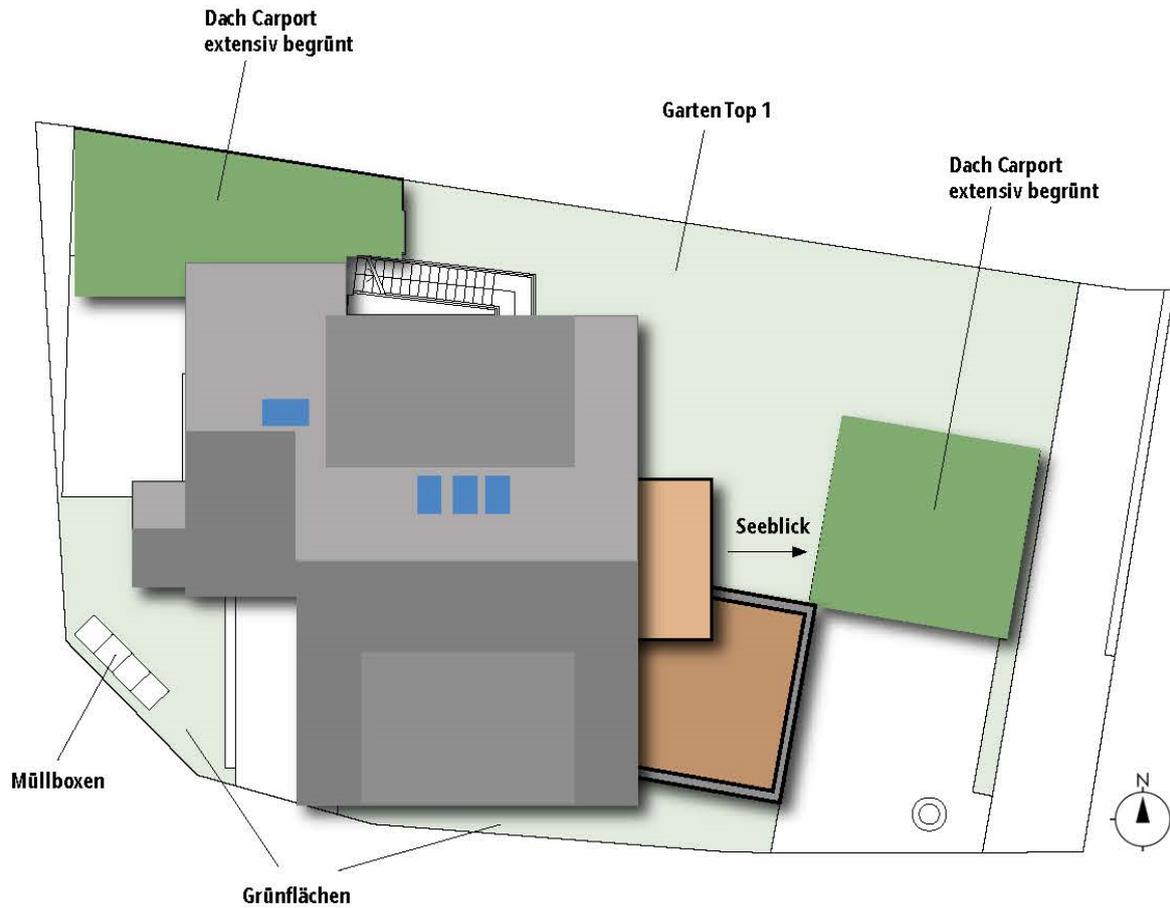
Vier überdachte PKW-Plätze, zwei Carports und zwei weitere PKW-Stellplätze befinden sich auf versetzten Ebenen im UG und EG. Dazu gibt es eine Garage unter der Terrasse der EG-Wohnung.



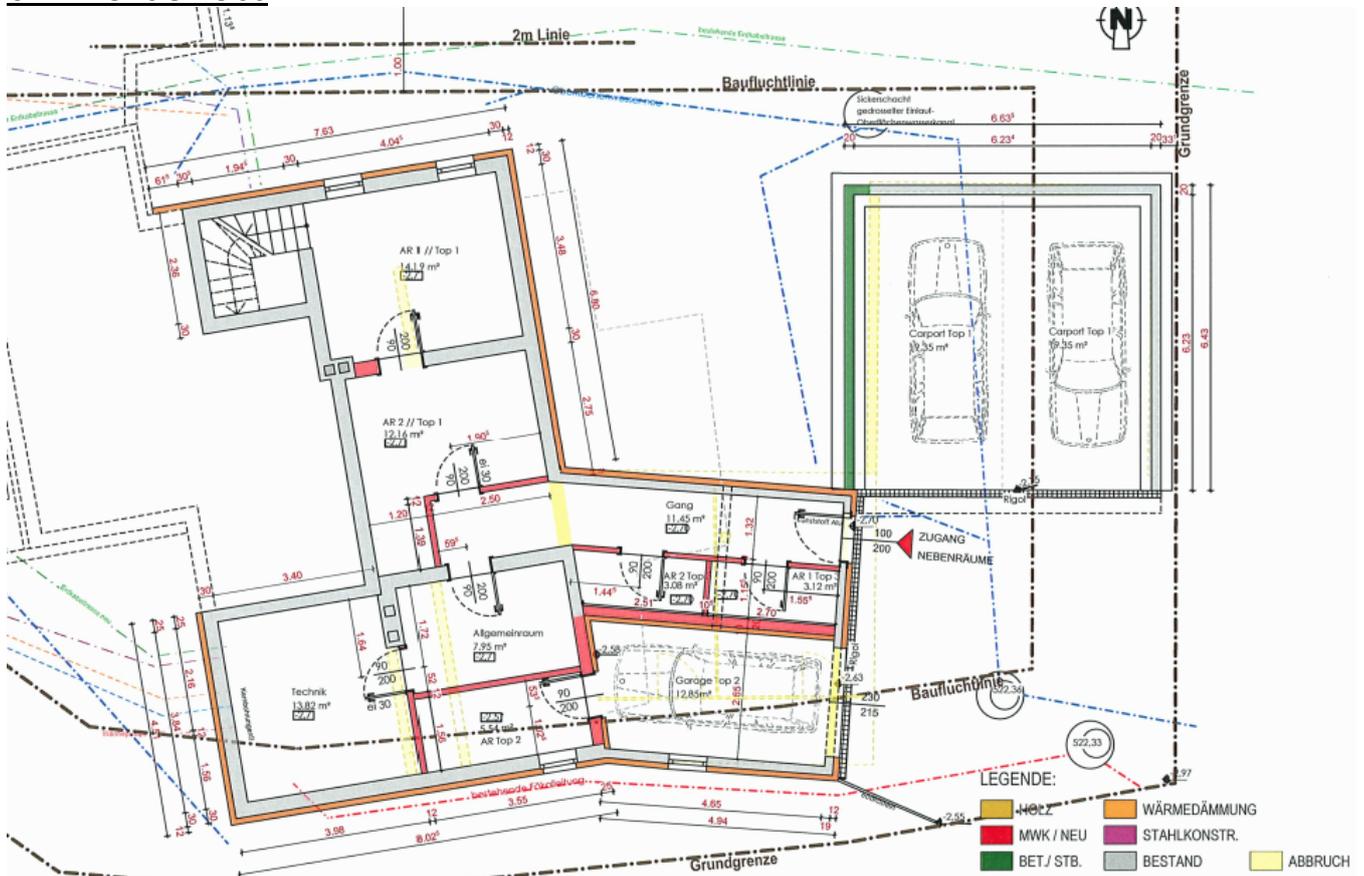
© zuchna VISUALISIERUNG



© zuchna VISUALISIERUNG

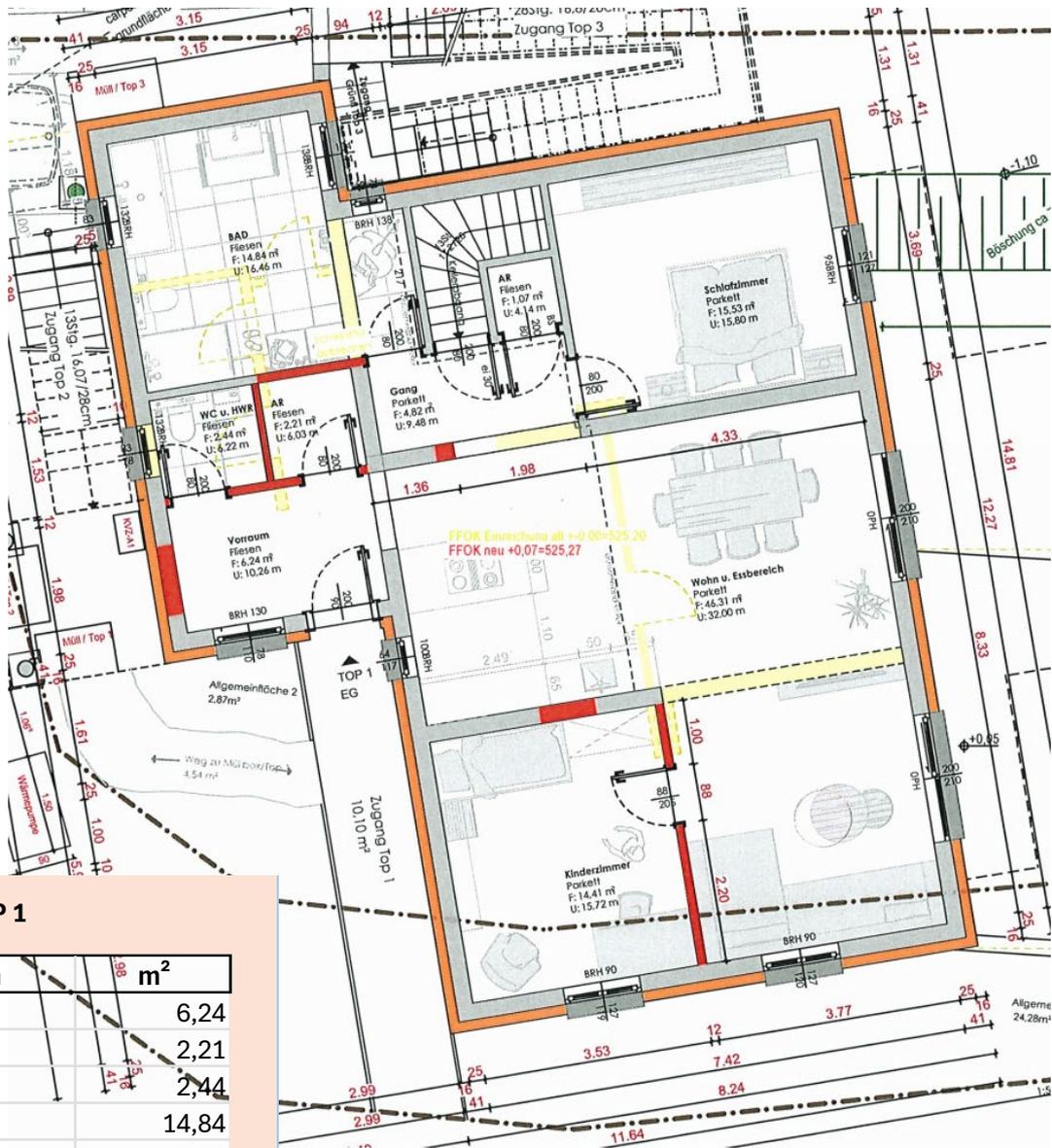


UNTERGESCHOSS



WOHNUNGSGRUNDRISS UND FLÄCHENAUFSTELLUNGEN

TOP 1 GARTENWOHNUNG



EG - TOP 1

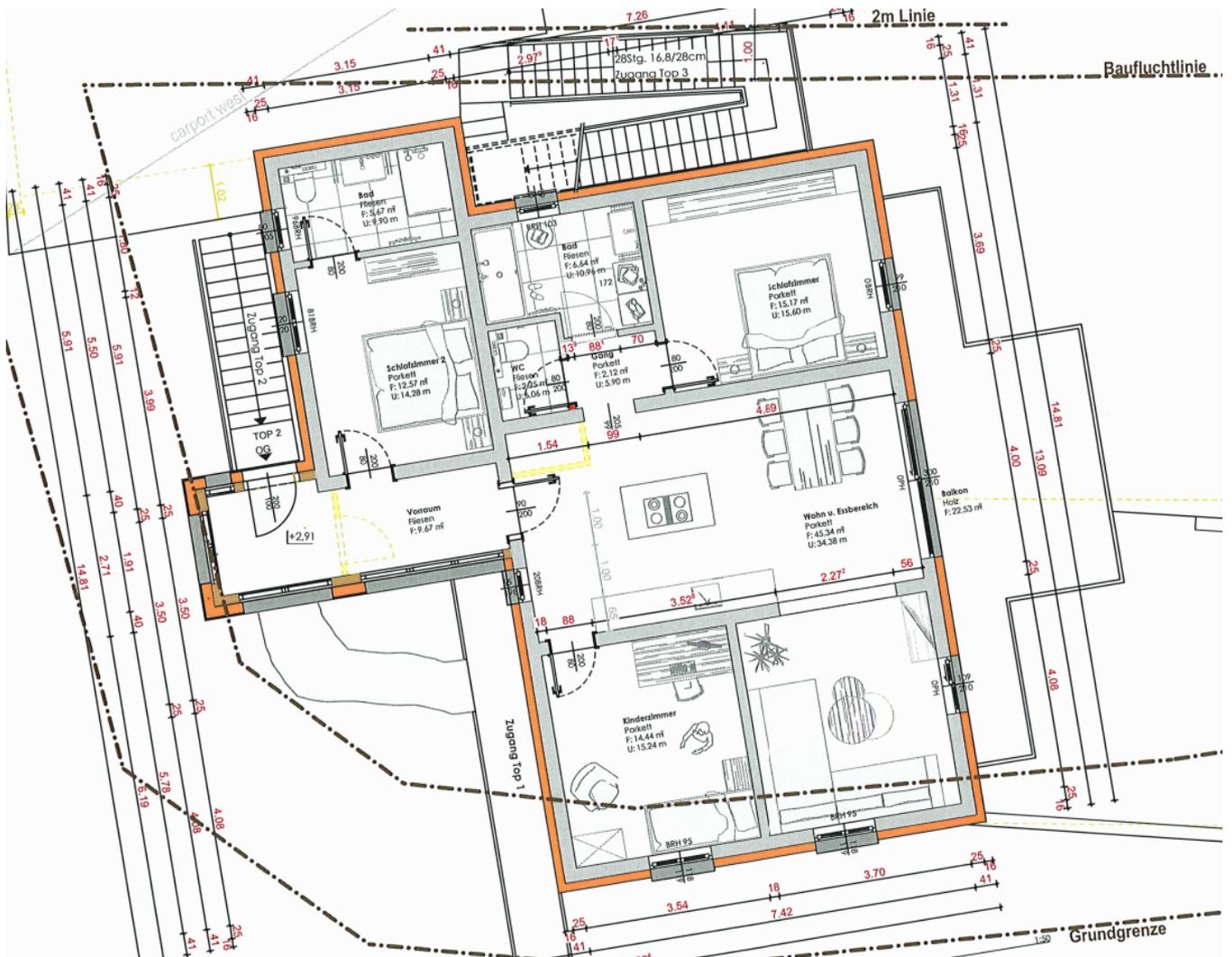
Raum	m ²
Vorraum	6,24
AR 1	2,21
WC + HWR	2,44
Bad	14,84
Gang	4,82
AR 2	1,07
Schlafzimmer	15,53
Kinderzimmer	14,41
Wohn-Essbereich	46,31
GESAMT	107,87

Terrasse	33,37
Garten	37,44
Vorplatz 1	10,10
NEBENFLÄCHEN	80,91

KP € 1,068.270,--

108 m² Wohnfläche
26 m² Keller, 80 m² Nebenfläche
Terrasse – Garten – Vorplatz
2 Carports

TOP 2 OBERGESCHOSS



1. OG - TOP 2

Raum	m ²
Vorraum	9,67
Schlafzimmer	12,57
Bad	5,67
Gang	2,12
WC	2,25
Bad	6,64
Schlafzimmer	15,17
Wohn-Essbereich	45,34
Kinderzimmer	14,44
GESAMT	113,87
Balkon	22,53
NEBENFLÄCHEN	22,53

KP € 1,134.500,--

113 m² Wohnfläche
8 m² Kellerflächen
Großer Balkon mit 22 m²
2 Carports, 1 Garage
Eigener Eingang

TOP 3 DACHWOHNUNG



DG - TOP 3

Raum	m ²
Garderobe	7,06
Zimmer 1	8,89
WC	1,81
Küche	13,02
Wohnen	39,66
Bad	4,87
Zimmer 2	15,61
GESAMT	90,92
Balkon	21,27
NEBENFLÄCHEN	21,27

KP € 1.215.220,--

90 m² Wohnfläche
3 m² Kellerflächen
Großer Balkon
2 Carports
Eigener Eingang

Die Mitbenutzung eines rd. 5.000 m² großen Badeplatzes auf Pachtbasis wird jedem Wohnungskäufer angeboten. Der Badeplatz liegt am Ortsrand von Nußdorf (Ortseingang) nur wenige Geh-Minuten vom Projektstandort entfernt.



Die Jahreskosten pro Partei (ein Auto) belaufen sich auf € 2.500,--, WC-Anlagen, Umkleehäuschen und ein Steg gehören zur Ausstattung des rd. 6.000 m² großen Badeplatzes in einer ruhigen Bucht in Nußdorf am Attersee. Ein Teil von rd. 1.000 m² ist abgetrennt und auf diesen Steifen dürfen Badeplatznutzer auch einen Hund mitnehmen.



Auskunft:

ONR 325022

WALTER MAIRINGER Tel. +43 676 66 88 011
Immobilientreuhänder

ÖVI Österreichischer Verband
der Immobilientreuhänder Mitglied
www.oivi.at

Hinweis:

Bei Zustandekommen eines Kaufabschlusses erhalten wir die gesetzlich vorgesehene Vermittlungsprovision in Höhe von 3 % des Verkaufspreises zzgl. 20 % MwSt. bzw. bis zu 3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. bei Vermietung. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben und Auskünfte, die von Eigentümerseite und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, kann keine Haftung übernommen werden.

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend, Zwischenverwertung und Irrtum vorbehalten. Die §§ 15. Abs. 1,2 und 3 Maklergesetz gelten als Grundlage für unsere Tätigkeit und als ausdrücklich vereinbart. Auf ein wirtschaftliches bzw. familiäres Naheverhältnis wird ausdrücklich hingewiesen, ebenso auf den Umstand, dass der Immobilienmakler kraft bestehenden Geschäftsgebrauches als Doppelmakler tätig ist.

Attersee Exclusiv Wohnbauträger GmbH – 4865 Nussdorf am Attersee – Tel. +43 676 66 88 011

office@amattersee.at

FN 96332s LG WELS

www.amattersee.at