

MATTSEE "Haus im Haus" mit 2-Seen Panorama!

Atemberaubende Aussichtslage am Westhang in Mattsee

MATTSEE und **OBERTRUMER SEE**

Herrliche Hanglage in Mattsee mit Ausblick in Richtung Westen!

Sehr großzügige und exklusive Wohnung Top 1 über 2 Geschosse (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) plus Kellergeschoss. Ein richtiges Haus im Haus mit großem Garten, das 2020 neu umgebaut und ausgestattet wurde! Es befinden sich nur 2 Wohneinheiten im Gebäude.

Pure Eleganz im Wohnen und unverbaubare Aussicht!



Sehr großzügige und exklusive Wohnung

Modernes "Haus im Haus" in absoluter Ruhelage

Neugestaltung 2020 / Haus mit nur 2 Wohneinheiten und herrlichen Ausblicken!

MATTSEE "Haus im Haus" mit 2-Seen Panorama!

Herrliche Aussichtslage mit Blick auf **MATTSEE und OBERTRUMER SEE** Richtung Westen!

Die sehr großzügige und exklusive Wohnung Top 1 erstreckt sich im Maisonette-Stil über 2 Geschosse (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) plus Kellergeschoss. Ein richtiges "Haus im Haus" mit großem westseitig gelegenen Seeblick-Garten!

Das Haus wurde 2019/2020 neu umgebaut und absolut modern ausgestattet! Es befinden sich nur 2 Wohneinheiten im Gebäude, deren Bewohner aufgrund der ausgezeichneten Planung im Hang, kaum Berührungspunkte haben (separate Eingänge, eigene Heizung, eigene Zufahrt etc.).

Im Erdgeschoss begeistert die Küche (hochwertige Markenküche) mit Eßplatz, Kachelofen und Lese-Erker, daneben das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Kamin und natürlich in diesem Geschoss auch die Gäste-Toilette.

Im Obergeschoss stehen 2 großzügige Schlafzimmer und 2 Bäder zur Verfügung. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein ensuite-Bad. Beide Schlafzimmer öffnen sich in Richtung Balkonterrasse.

Diese elegante Wohnung begeistert mit einen großem Garten und im 1. Obergeschosses eine Balkonterrasse. Von allen Wohnräumen, dem Garten und von der Terrasse hat man herrliche Ausblicke in Richtung Westen über die weitläufige Landschaft in Richtung Obertrumer See und Mattsee.

In den eigenen großen Kellerbereich mit Sauna, gelangt man direkt von der Wohnung.

Der unverbaubare Blick auf den Mattsee und den Obertrumersee und die eleganten, großzügigen Wohnräume werden Sie begeistern!



€ 1.300.000
Kaufpreis



158 m²
Wohnfläche



11 m²
Balkonterrasse



399 m²
Garten

Wohnfläche	158 m ² Wohnfläche im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
Balkonterrasse	10,75 m ²
Garten	399 m ² Gartenfläche mit herrlicher Aussicht (inklusive Zufahrt Garage)
Ausrichtung	Hauptausrichtung Westen
Baujahr / Umbau und Neuausstattung	Neuausstattung und Ausbau des Hauses 2019/2020
	Baujahr ursprünglich rd. 1980
Bezug möglich ab	Innerhalb von 2 Monaten möglich

Bauweise und Ausstattung

Bestand:

Massivbauweise mit Vollwärmeschutz

Gaszentralheizung, Fußbodenheizung und Heizkörper

Fenster in 3-fach-Verglasung

Außendämmung

1 Kachelofen, 1 Kaminofen mit Sichtfenster

Umbau und Neuausstattung 2020:

Neuer Dachstuhl und neue Dacheindeckung

Neue Parkettböden

Neue Markenküche

2 neue Bäder + neue Gästetoilette

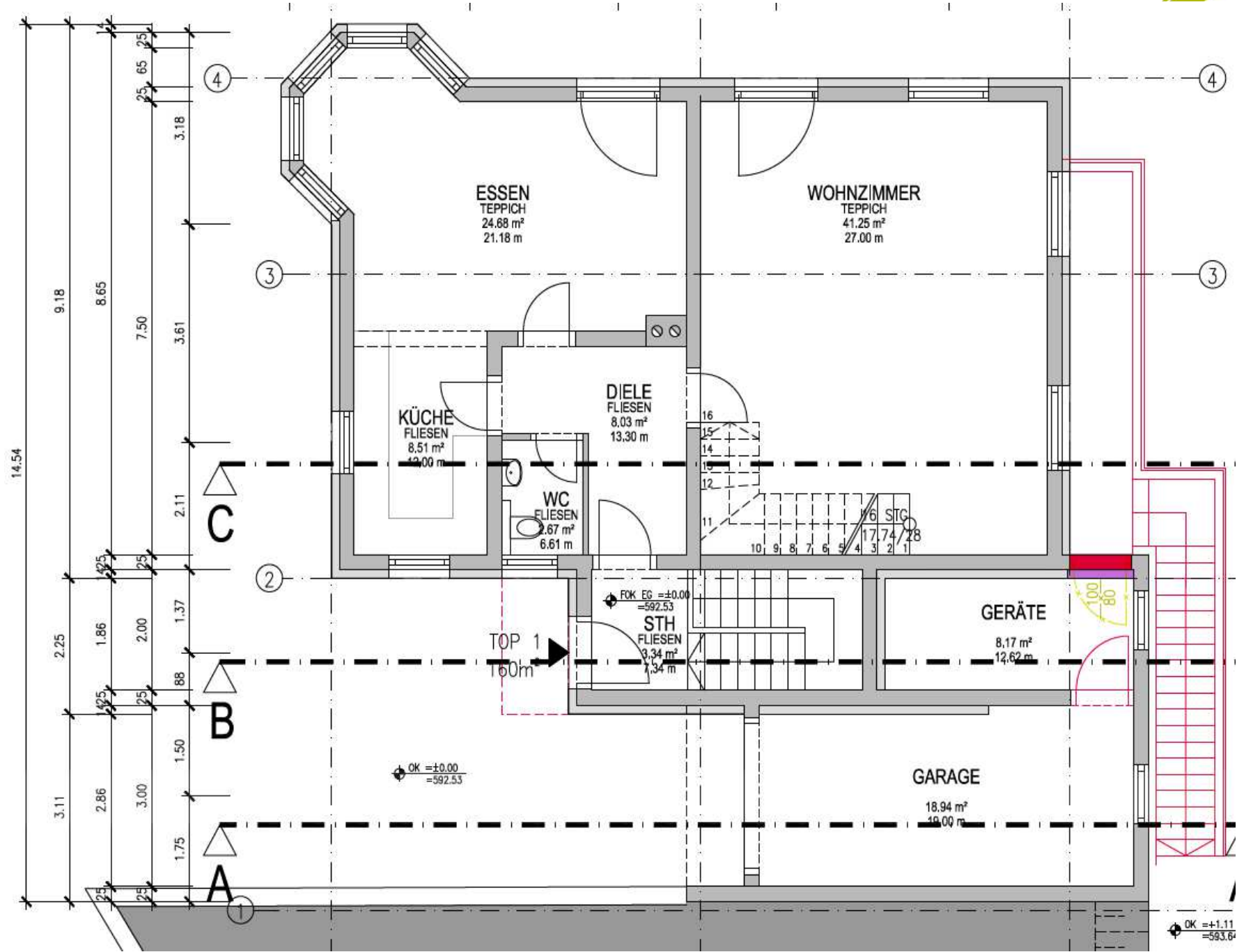
Neue Design-Möbel (sind im Kaufpreis enthalten)

Aufteilung

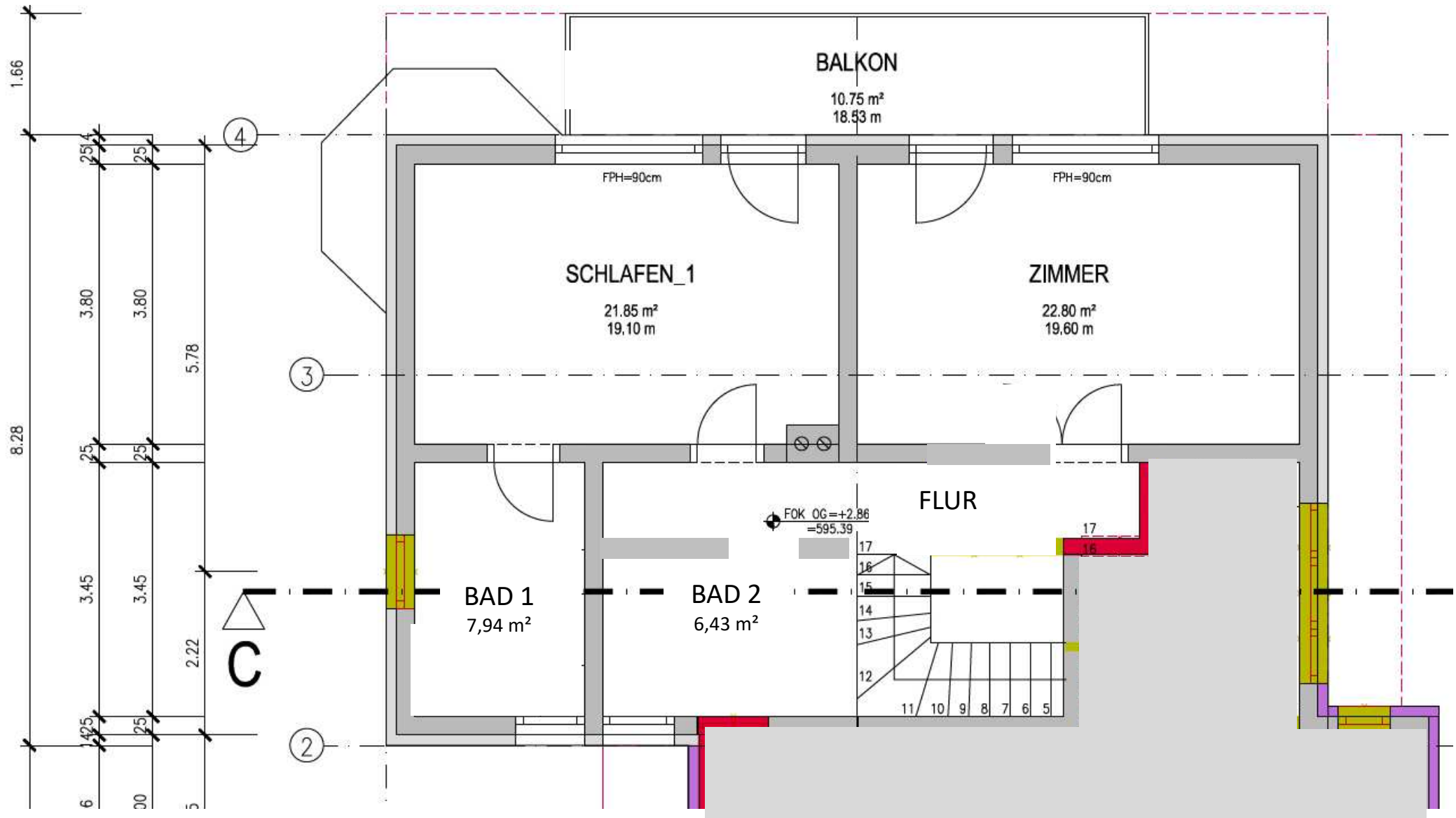
Großzügige Raumaufteilung mit 2 Schlafzimmern und 2 Bäder.

Geschoss	Erdgeschoß: Großes Wohnzimmer mit Kaminofen, Küche/Eßzimmer/Lese-Erker, Gäste-WC, Ausgang in den Garten Obergeschoß: 2 große Schlafzimmer und 2 Bäder
Parkplatz	1 Garagenplatz und 1 Frestellplatz (2. Frestellplatz vor Garage möglich)
Keller	rd. 45 m ² Keller im Wohnungsverband mit Sauna
Ausstattung	Exklusive Ausstattung und moderne/hochwertige Einrichtung 1 Kachelofen im Eßzimmer + 1 Kaminofen mit Sichtfenster im Wohnzimmer. Sauna im Keller
Energieeffizienz	HWB 47, fGEE 1,08
Ankaufnebenkosten	Der Kaufpreis versteht sich zuzüglich Ankaufnebenkosten: 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Eintragungsgebühr Grundbuch, 1,8 % inkl. UST Kosten des Vertragserrichters und das Vermittlungshonorar in Höhe von 3,6 % inkl. UST. Gesamtnebenkosten somit rd. 10 % des Kaufpreises.
Kaufpreis	€ 1.300.000,00 Kaufpreis zuzüglich Ankaufnebenkosten

ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS



KELLERGESSCHOSS

