

# Exposé

## Maisonette in Mondsee

**Haus im Haus - Maisonette mit unverbaubarem  
Mondseeblick und öffentlichem Seezugang**



Objekt-Nr. OM-396421

### Maisonette

Verkauf: **595.000 €**

5310 Mondsee  
Oberösterreich  
Österreich

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	124,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	124,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Holz	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	330 €	Heizung	Ofenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Liebevoll gepflegte Maisonette-Wohnung in Mondsee / St. Lorenz zu verkaufen.

Sie eignet sich perfekt für junge Familien mit Kindern, aber auch für Singles oder Paare, die viel Raum zum Wohnen, Arbeiten und Entspannen schätzen.

Die Wohnung erstreckt sich vom Obergeschoss bis ins gemütlich ausgebauten Dachgeschoss.

Obergeschoss – Wohnen mit Blick auf den Mondsee

Im Obergeschoss befindet sich das großzügige Wohnzimmer mit Deckenspots, gemütlichem Kachelofen und direktem Ausgang auf den neu sanierten Balkon. Von hier genießen Sie einen traumhaften, unverbaubaren Blick auf den Mondsee und die Drachenwand.

- hochwertiger Echtholz-Nussboden im Wohnzimmer
- Kachelofen, der die gesamte untere Etage mühelos beheizt
- maßgefertigte Innentüren vom Tischler mit südfranzösischem
- Reliefglaseinsatz und neuen, silbernen Türdrückern

Vom Wohnzimmer gelangen Sie in die geräumige Küche, die viel Platz zum gemeinsamen Kochen mit Familie und Freunden bietet. Die Einbauküche ist mit Bosch-Geräten ausgestattet und verfügt über einen sehr gemütlichen Essbereich.

Ebenfalls auf dieser Ebene befinden sich:

- ein weiteres Zimmer (ideal als Gäste- oder Arbeitszimmer)
- ein praktischer Abstellraum
- das Badezimmer mit Doppelwaschtisch und Badewanne
- ein separates WC mit Handwaschbecken

Dachgeschoss – heimlicher Rückzugsort unter dem Dach

Über eine Treppe in der Küche gelangen Sie in das Dachgeschoss, das 2010 ausgebaut wurde und einen besonders heimlichen Charakter hat.

Hier befinden sich:

- drei Zimmer, die sich ideal als Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Homeoffice oder Ankleidezimmer nutzen lassen
- ein großzügiger Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- ein separates, modernes WC mit Waschbecken und Fußbodenheizung

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, im Dachgeschoss ein zweites, großzügiges Badezimmer direkt „unter dem Sternenhimmel“ zu installieren.

Sonstiges

- Haustiere sind willkommen
- Balkon neu saniert
- unverbaubarer Blick auf Mondsee und Drachenwand

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

## Ausstattung

Jeder Raum verfügt über separat regulierbare Elektroheizkörper, welche für angenehme Wärme in der gesamten Wohnung sorgen - und das ohne jeglichen Wartungsaufwand. Dadurch ist man unabhängig von fossilen Energieträgern wie Gas oder Öl.

Ein Anschluss an die Zentralheizung ist möglich.

Alle Fenster haben Rolltos und Fliegengitter. Der Balkon besitzt sogar elektrisch bedienbare Rollläden.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Der Wohnung ist ein großer, privater Raum im Keller zugewiesen. Zusätzlich sind ein Rad- oder Kinderwagenabstellraum, eine Waschküche, ein Trockenraum sowie eine weitere großzügige Staufläche in einem allgemeinen Kellerraum vorhanden. In der Waschküche ist ein privater Abstellplatz für elektrische Geräte wie eine weitere Waschmaschine oder Trockner vorgesehen. Zudem können hier bequem Schuhe gereinigt werden.

Zur Wohnung gehören zwei Parkplätze vor dem Haus. Außerdem gibt es vier Parkmöglichkeiten für Besucher und einen Garten vor dem Haus, welcher im Sommer zum Grillen einlädt und ideal ist für Kindergeburtstage oder Feiern mit Freunden.

Die Fenster und die Balkontüre in der unteren Etage wurden 2023 von Rekord getauscht, sind dreifach verglast, haben Rollläden und Fliegengitter.

Die Wohnungseingangstüre wurde ebenfalls 2023 durch eine Kunex Brandschutztüre ersetzt.

Das Waschbecken in der Küche wurde erneuert.

Im Eingangsbereich wurde eine Wand als Abtrennung von Wohnzimmer und Vorraum eingezogen - sie bietet genügend Fläche für einen großen Seitens der Gemeinde gibt es eine Bewilligung zum Bau einer Dachterrasse mit Seeblick im DG.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

PROVISIONSFREI direkt vom Eigentümer!

## Lage

Der öffentliche Seezugang zum Mondsee sowie das Strandbad sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar – ideal zum Baden, Spazieren und für Wassersport. Kindergarten, Schule, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und sämtliche Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls im nahen Umfeld.

Die sonnige Wohnung liegt in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Siedlung, umgeben von grünen Wiesen, mit wunderschönem Blick auf die Drachenwand und inmitten einer familienfreundlichen Nachbarschaft.

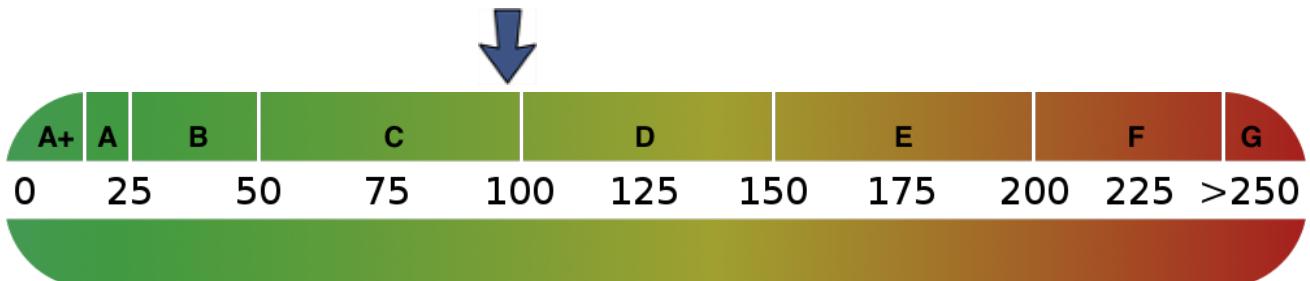
Das Haus selbst ist eine kleine, sehr ruhige Wohneinheit mit insgesamt nur vier Parteien. Die direkte Nachbarwohnung wird lediglich als Zweitwohnsitz genutzt, was zusätzlich zur angenehmen Wohnatmosphäre beiträgt.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	98,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Eingangsbereich im OG

# Exposé - Galerie

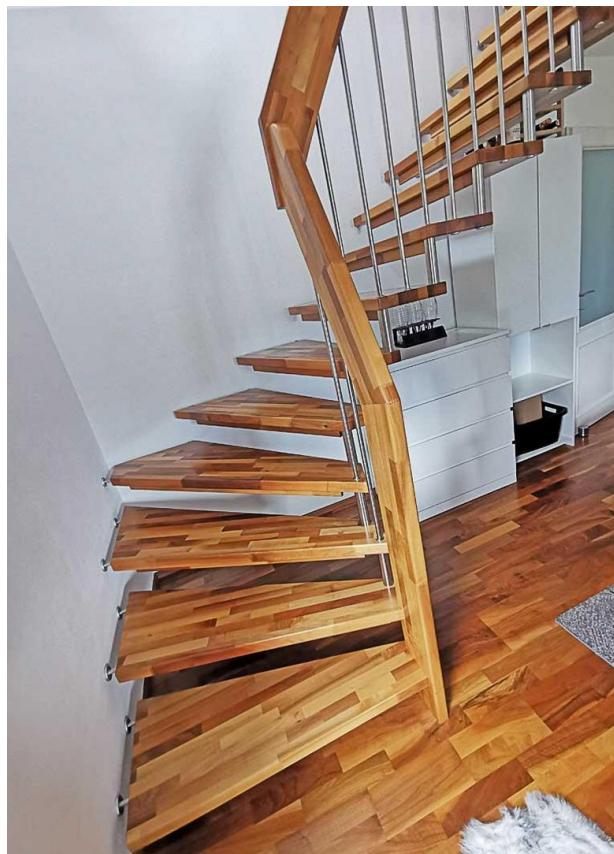


Wohnzimmer im OG



Wohnküche im OG

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang zum DG



Ausblick vom OG

# Exposé - Galerie

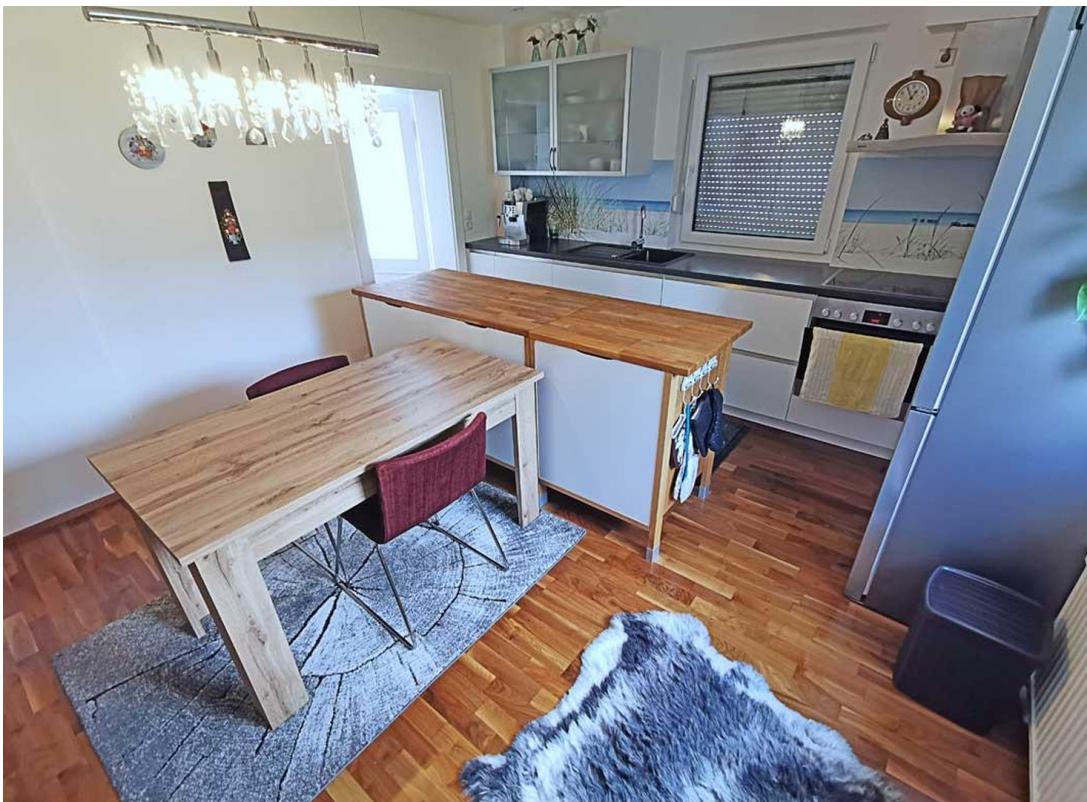


Südwestbalkon

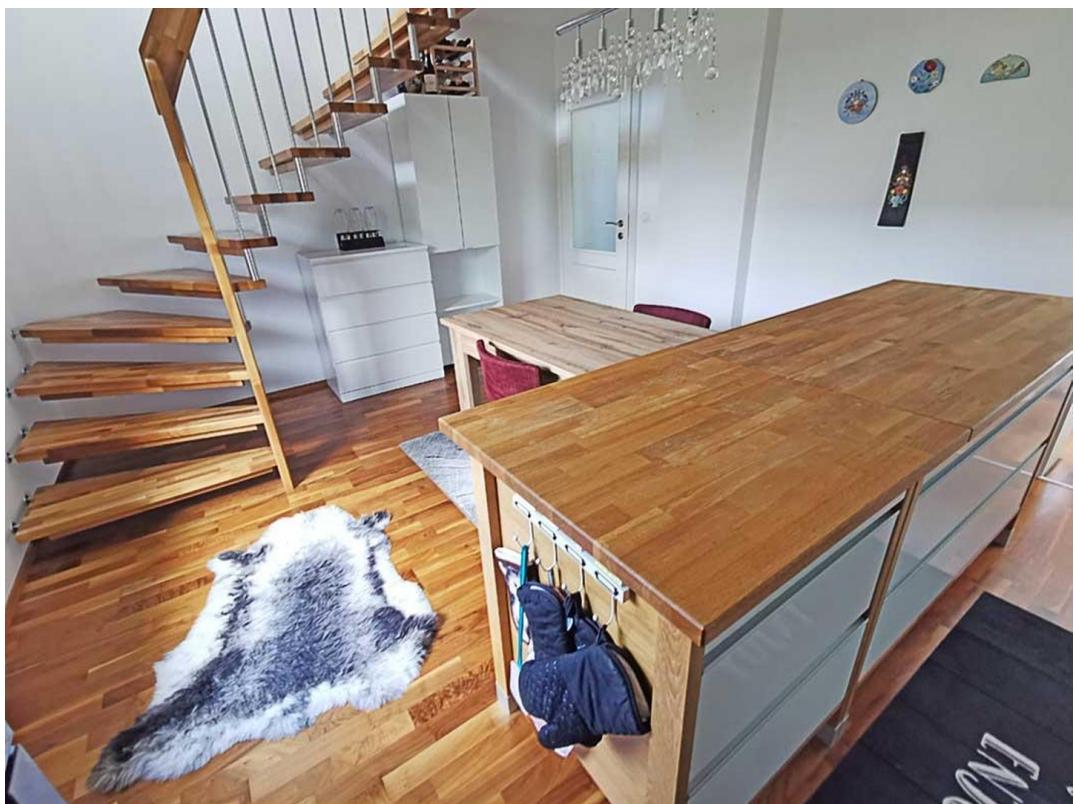


Südwestbalkon

# Exposé - Galerie



Wohnküche im OG

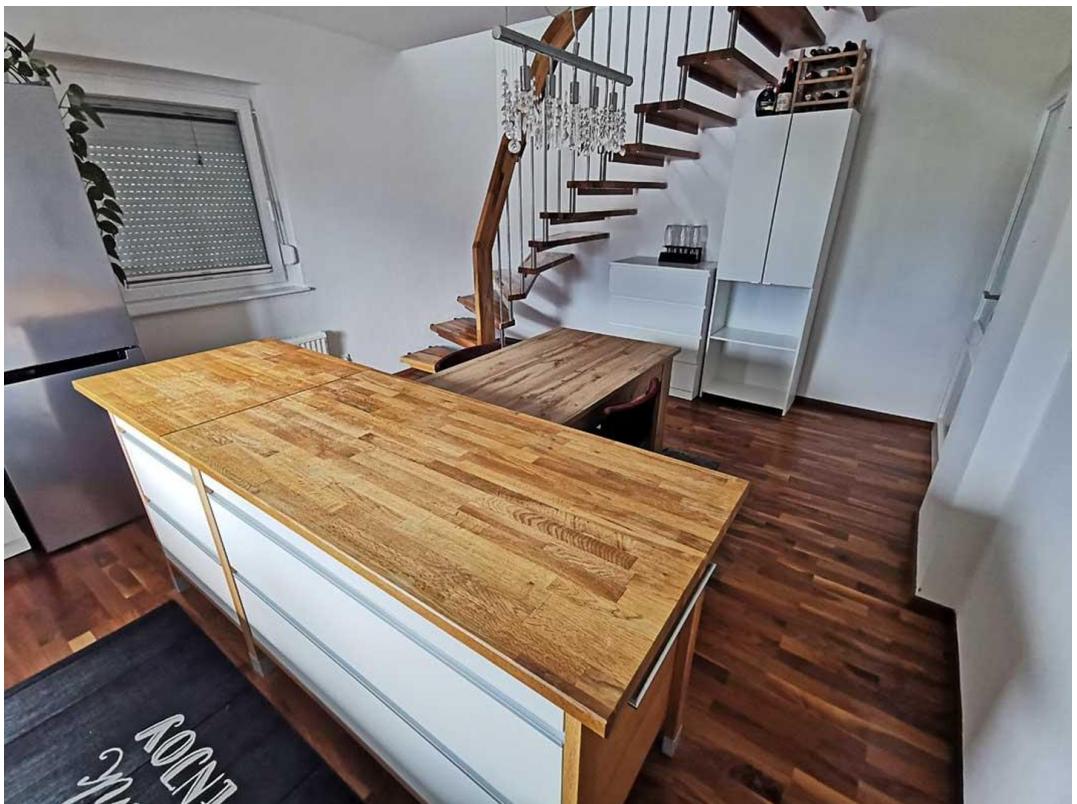


Wohnküche im OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer im OG



Wohnküche im OG

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang zum DG

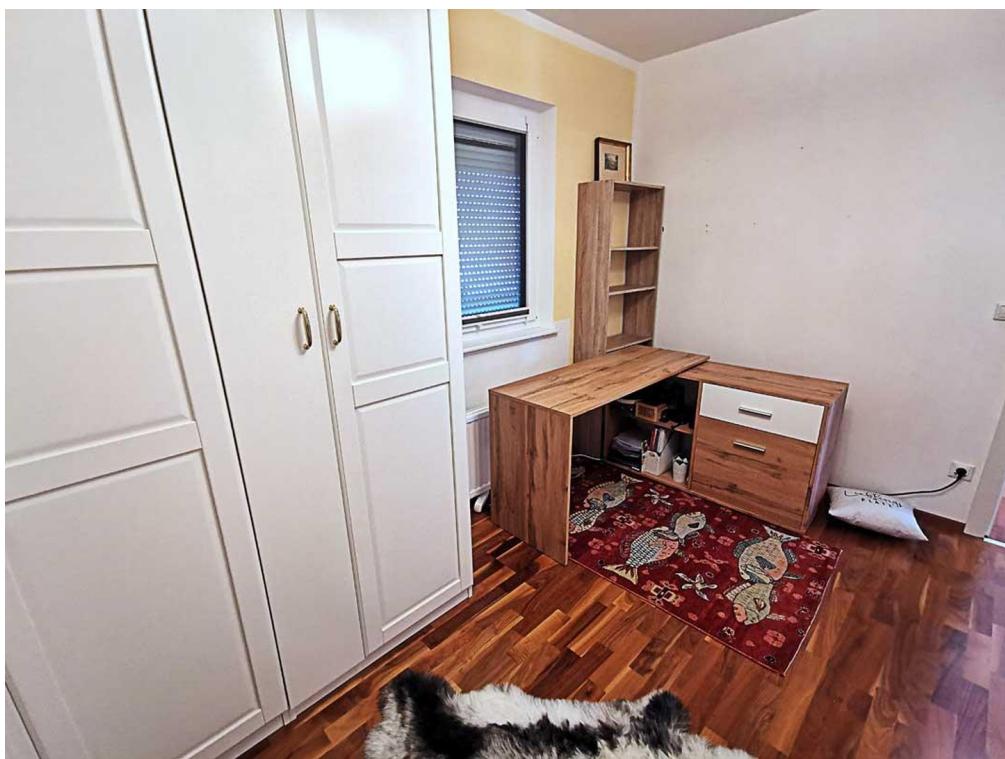


Der schöne Kaminofen

# Exposé - Galerie

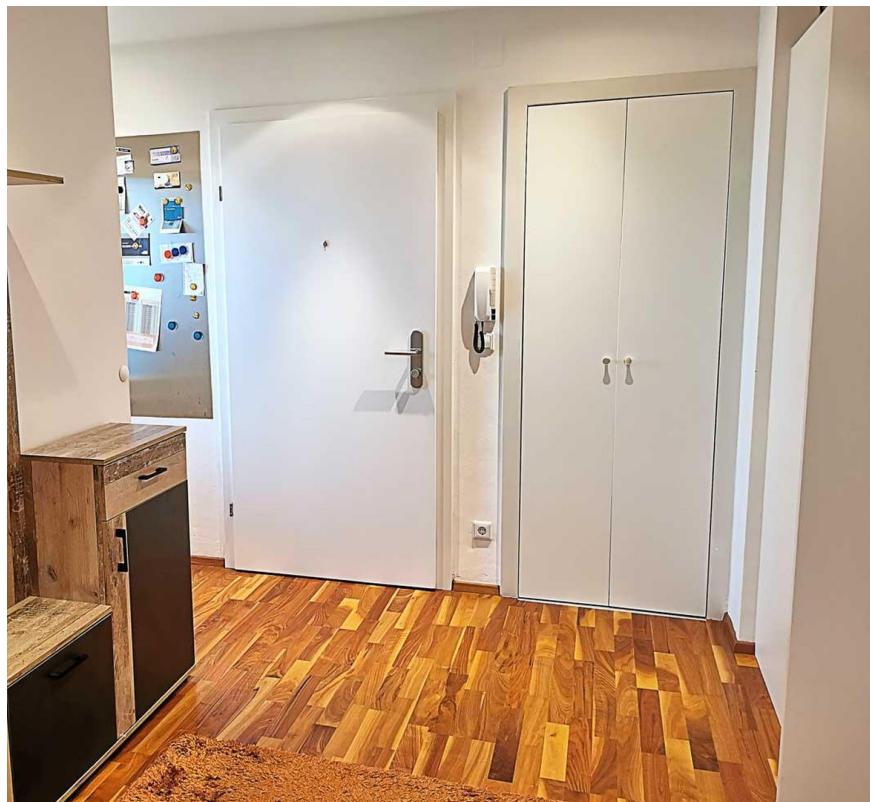


Zimmer im OG

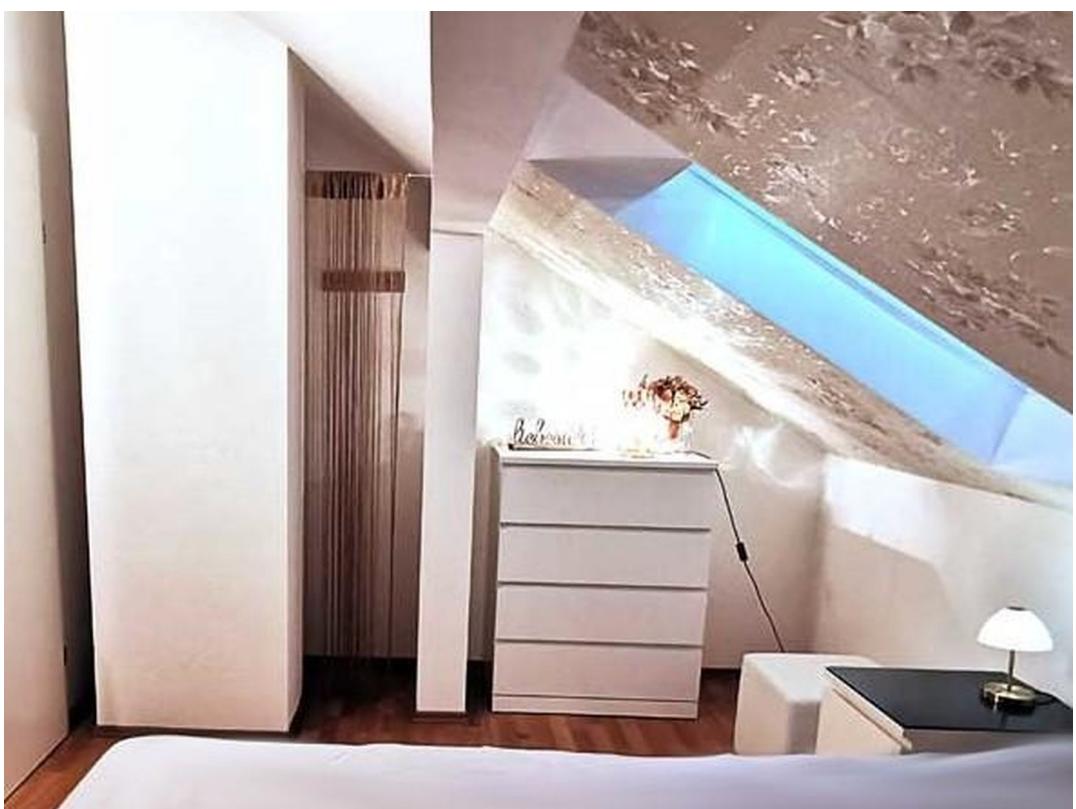


Zimmer im OG

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich im OG



Schlafzimmer im DG

# Exposé - Galerie



Fitness & Relax im DG

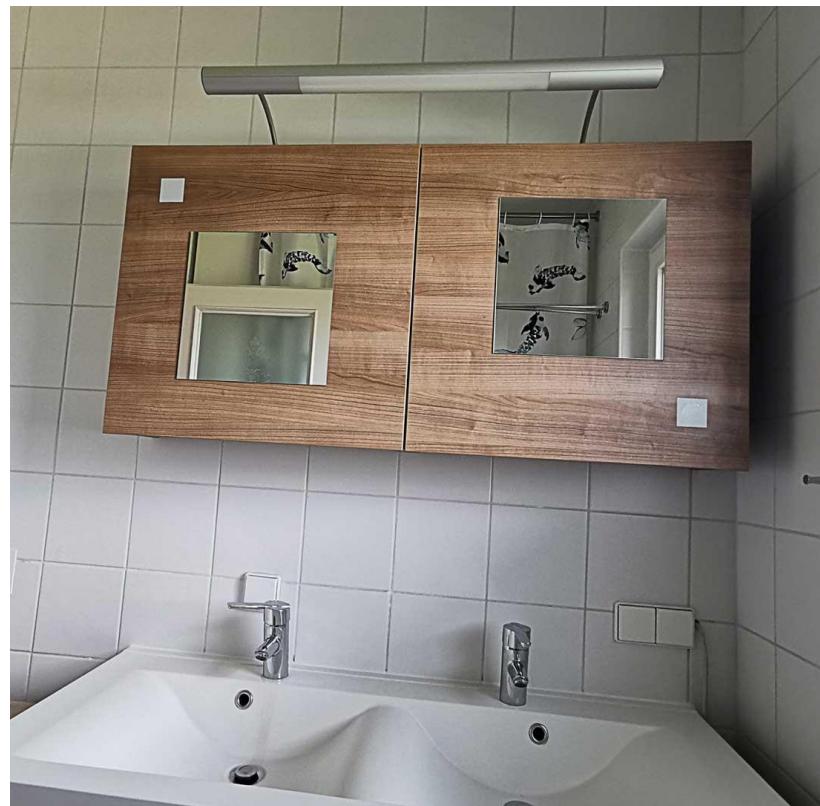


WC mit Waschbecken im DG

# Exposé - Galerie



Waschraum im DG



Bad mit Badewanne

# Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne



WC im OG



WC im OG

# Exposé - Galerie



WC im OG



Garten

# Exposé - Galerie



Bad im OG



Wohnzimmer im OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer im OG



Büro im DG

# Exposé - Galerie



Büro im DG



Bad im OG



Bad im OG

# Exposé - Galerie



Relaxzimmer im DG



Ausblick vom DG

# Exposé - Galerie



Ausblick vom DG



Aufbewahrungsniche

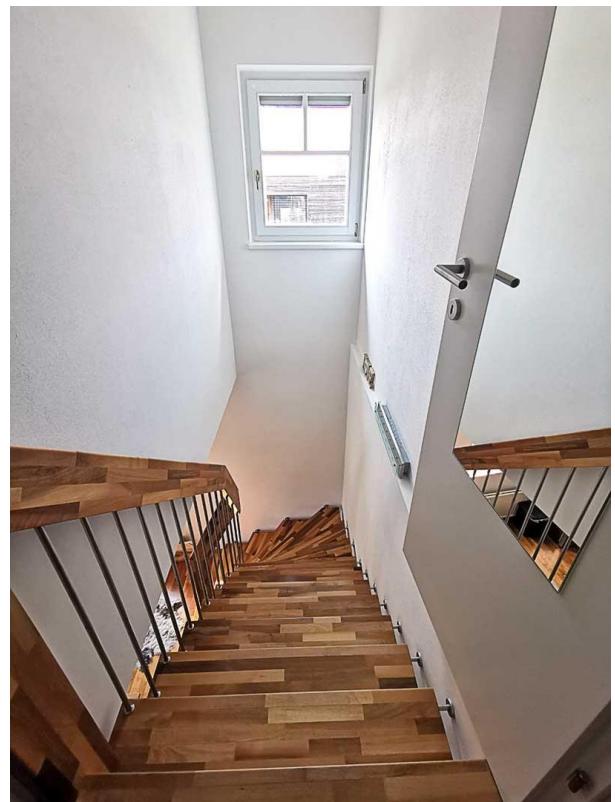
# Exposé - Galerie



Relaxzimmer im DG



Flur im DG



Treppenaufgang

# Exposé - Grundrisse

## Obergeschoß

Wohnzimmer:	31,26 m <sup>2</sup>
Essen/Kochen:	19,82 m <sup>2</sup>
Garderobe:	1,54 m <sup>2</sup>
Abstellraum:	1,17 m <sup>2</sup>
Bad (mit Doppelwaschtisch und Badewanne):	4,56 m <sup>2</sup>
WC (mit Handwaschbecken):	1,44 m <sup>2</sup>
Zimmer:	11,85 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>	<b>71,64 m<sup>2</sup></b>

## Dachgeschoß

Zimmer:	14,72 m <sup>2</sup>
Zimmer:	13,92 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6,85 m <sup>2</sup>
Flur:	3,74 m <sup>2</sup>
WC (mit Handwaschbecken):	2,41 m <sup>2</sup>
Wasch- und Stauraum:	10,23 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>	<b>51,87 m<sup>2</sup></b>

## Sonstiges

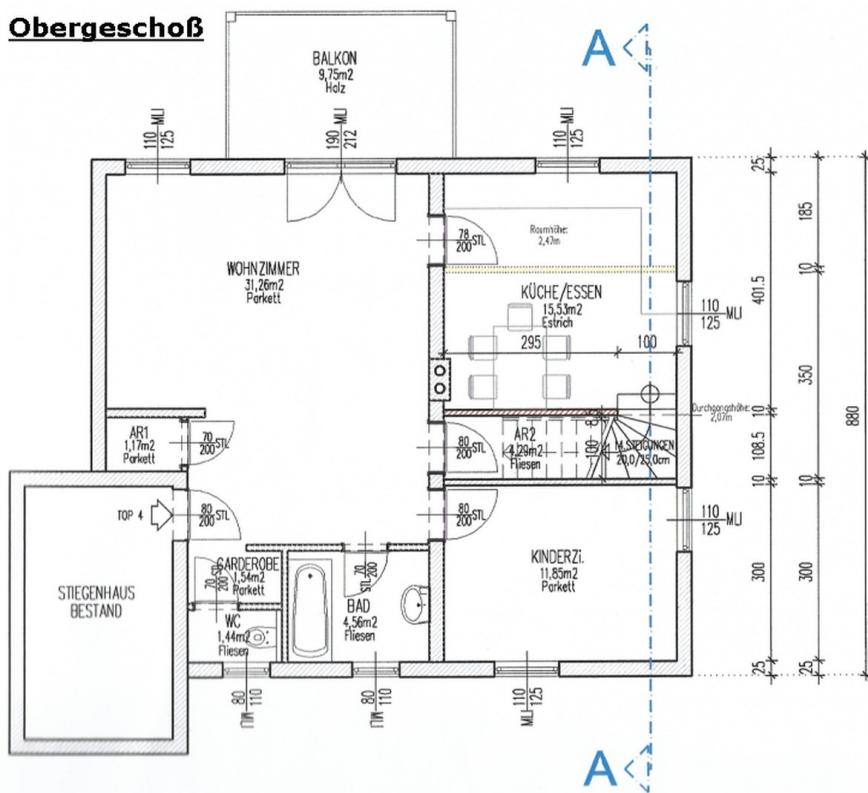
Balkon:	9,36 m <sup>2</sup>
Kellerraum:	12,30 m <sup>2</sup>
Parkplätze (für 2 Autos):	30,44 m <sup>2</sup>
Garten:	ca. 130,00 m <sup>2</sup>

## Allgemeine Flächen im Keller

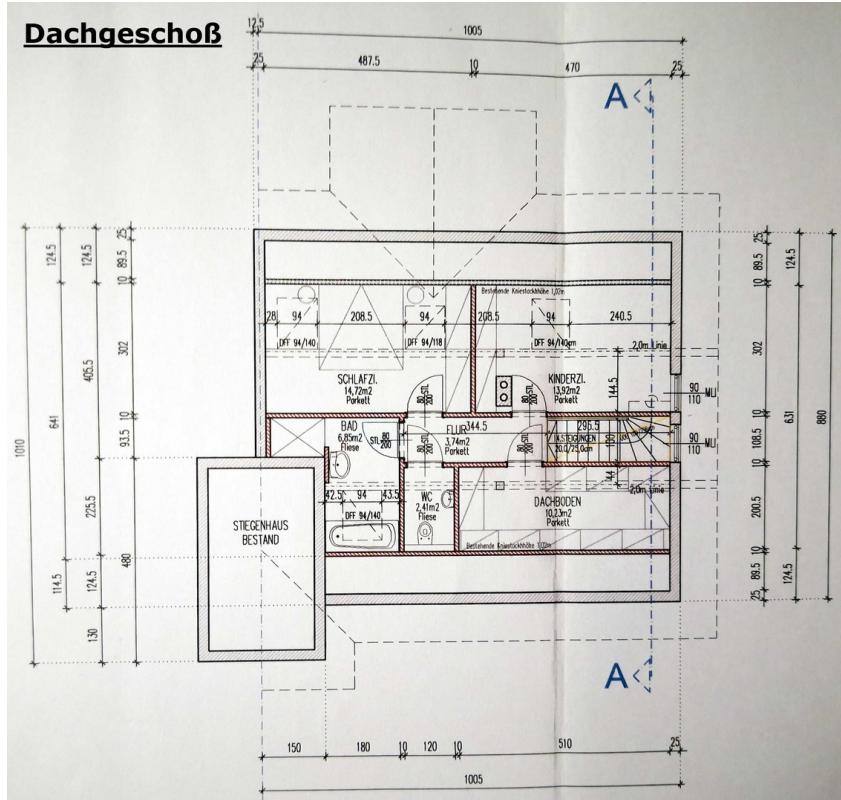
Waschküche:	8,00 m <sup>2</sup>
Fahrradraum:	11,50 m <sup>2</sup>
Trockenraum:	6,63 m <sup>2</sup>
Lagerraum:	19,11 m <sup>2</sup>
Tank-/Heizraum:	14,48 m <sup>2</sup>

# Exposé - Grundrisse

## Obergeschoß



### **Dachgeschoß**



# Exposé - Grundrisse

## Kellergeschoß

