

# Exposé

## Wohnen in Nußdorf am Attersee

### Freizeitwohnsitz am Attersee mit Nebenwohnsitz- Nutzung und grundbücherlichem Badeplatzrecht



Objekt-Nr. OM-469009

**Wohnen**

Verkauf: **795.000 €**

4865 Nußdorf am Attersee  
Oberösterreich  
Österreich

Grundstücksfläche

792,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

sofort

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Freizeitwohnsitz am Attersee mit Nebenwohnsitz-Nutzung und gesichertem Badeplatzrecht. Die Liegenschaft befindet sich in Parschallen, Nußdorf am Attersee, in sehr ruhiger Wohnlage auf der Westseite des Sees mit schönem Blick auf das Höllengebirge und kleinem Seeblick von der Terrasse. Das Grundstück umfasst rund 1.000 m<sup>2</sup> und ist im Flächenwidmungsplan als „Bauland-Wohngebiet“ ausgewiesen.

Das kleine Haus (ca. 60qm) mit angebautem Geräteschuppen wurde in den 1960er Jahren errichtet und von den Eigentümern seither ausschließlich als Nebenwohnsitz/Freizeitwohnsitz genutzt. Nach der vorliegenden Auskunft der Gemeinde kann diese Nebenwohnsitz-Nutzung für den bestehenden Altbestand grundsätzlich weitergeführt werden. Das Gebäude deutlich sanierungsbedürftig, bietet aber die Möglichkeit, einen sehr persönlichen Zweitwohnsitz am Attersee mit grundbücherlich gesichertem Badeplatzrecht zu schaffen. Fragen zur baulichen Weiterentwicklung – etwa zu möglichen Erweiterungen oder Flächenvergrößerungen – sowie zur zukünftigen Nutzung (Nebenwohnsitz oder Hauptwohnsitz nach Umbau/Neubau) sind vom Käufer direkt mit der Gemeinde und der zuständigen Baubehörde zu klären.

Auf dem Grundstück befindet sich somit ein Ferienhaus aus den 1960er Jahren, aktuell bewohnbar, jedoch deutlich sanierungs- bzw. renovierungsbedürftig. Die Immobilie eignet sich besonders für Käufer, die einen ruhigen Freizeitwohnsitz/Zweitwohnsitz am Attersee mit Badeplatzrecht suchen, Freude an der Sanierung und individuellen Gestaltung eines kleinen Hauses haben und sich gleichzeitig die Option offenhalten möchten, später einen Hauptwohnsitz am Attersee zu begründen.

## Sonstiges

Nach der vorliegenden Auskunft der Gemeinde kann die Nebenwohnsitz-Nutzung für den bestehenden Altbestand grundsätzlich weitergeführt werden. Im Falle eines vollständigen Neubaus gelten die üblichen Regeln für die Begründung eines Hauptwohnsitzes; die konkrete Ausgestaltung von Bau- und Nutzungsmöglichkeiten ist vom Käufer im Detail mit der Gemeinde und der zuständigen Baubehörde abzustimmen.

## Lage

Die Liegenschaft liegt in Parschallen, einem Ortsteil von Nußdorf am Attersee, in einer sehr ruhigen Wohnlage mit wenigen Häusern im direkten Umfeld. Von der Terrasse besteht ein schöner Blick auf das Höllengebirge sowie ein kleiner Seeblick auf den Attersee. Die Westseite des Sees bietet viele Sonnenstunden und gilt als besonders angenehm für Freizeit- und Wohnnutzung.

Der private Seezugang mit Badeplatz befindet sich in fußläufiger Entfernung (ca. 500 m) vom Haus. Laut Kaufvertrag und Grundbucheintrag besteht ein immerwährendes, unentgeltliches Baderecht an einer genau definierten Uferfläche von 10 m<sup>2</sup> (2 m Uferlänge × 5 m Tiefe). Dieser Bereich dient als kleiner Badeplatz und direkter Zugang zum Attersee. Die Nutzung erfolgt gemeinschaftlich mit weiteren Berechtigten; nach den bisherigen eigenen Erfahrungen handelt es sich um einen ruhigen Platz, der nicht überlaufen wirkt.

Die Liegenschaft befindet sich in einem landschaftlich besonders sensiblen Bereich nahe dem Attersee. Bei Umbauten oder Neubauten sind die üblichen Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden vorgesehen, was zur Wahrung des hochwertigen Orts- und Landschaftsbildes beiträgt. Die Lage zwischen Salzburg, München und Wien macht das Objekt sowohl für regelmäßige Freizeitaufenthalte als auch für eine spätere Hauptwohnsitznutzung attraktiv.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Grundrisse

