

# DEM ATTERSEE SO NAH

## Leistbares Passiv-Eckreihenhaus mit sonnigem Eigengarten und Einzelgarage im Zentrum von Seewalchen



**Objektyp**  
Eckreihenhaus

**Wohnnutzfläche**  
ca. 95 m<sup>2</sup>

**Zimmer**  
3 - Zimmer

**Gartenfläche**  
ca. 157 m<sup>2</sup>

**Energieausweis**  
HWB<sub>SK</sub> 13  
f<sub>GEE</sub> 0,40

**Einzelgarage & Stellplatz**

## Ihr Zuhause am Attersee

Im Herzen von Seewalchen, nur wenige Minuten vom Attersee entfernt, erwartet Sie dieses moderne und energieeffiziente Eckreihenhaus in Passivbauweise (Baujahr 2007). Die ruhige Lage in Kombination mit der zentralen Infrastruktur macht dieses Objekt zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare oder alle, die Wohnen in Seenähe mit höchster Lebensqualität verbinden möchten.

### Folgende Highlights erwarten Sie:

- helles Eckreihenhaus mit ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- durchdachte Raumaufteilung mit 3 Zimmern (4 Zimmer möglich)
- hochwertige Einbauküche mit Juno Electrolux Einbaugeräten (Dunstabzug, Ceranfeld, Backrohr, Mikrowelle, Kühlschrank und Geschirrspüler)
- traumhafte Terrasse (ca. 30 m<sup>2</sup>)
- großzügiger Eigengarten mit ca. 157 m<sup>2</sup>
- Warmwasser über Boiler
- Heizung über Pelletsofen
- Wernig Lüftungsanlage im ganzen Haus
- Sonnenschutz im Obergeschoss (Rollläden)
- Einzelgarage mit Stromanschluss und zusätzlicher KFZ-Stellplatz inklusive
- 1A Lage und sehr gute Infrastruktur
- hochwertige Bauausführung
- niedrigster Energieverbrauch durch Passivbauweise

Diverse Einkaufsmöglichkeiten, z. B. Billa, Apotheke, Müller, Penny, etc. sowie Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Landesmusikschule und auch der Attersee sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

**Seewalchen am Attersee:** Seewalchen liegt direkt am Ufer des Attersees und überzeugt durch seine perfekte Mischung aus Natur, Erholung und Infrastruktur. Das charmante Ortszentrum bietet Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Cafés und Restaurants, während der See mit Bademöglichkeiten, Wassersport, Rad- und Wanderwegen für optimale Freizeitgestaltungsmöglichkeiten und Entspannung sorgt. Ein idealer Standort für Familien, Naturliebhaber und alle, die Lebensqualität in Seenähe schätzen.

**Preis: Euro 380.000, -**



Ansicht Süd



Ansicht Ost





Zugang Haus



**Zentrale**  
Eggarter Straße 36  
A-4845 Rutzenmoos

**Büro**  
Betriebsstraße 13  
A-4844 Regau

**Kontakt**  
Tel: +43 / 7672 / 25577  
office@immobilientreuhand.info  
www.immobilientreuhand.info

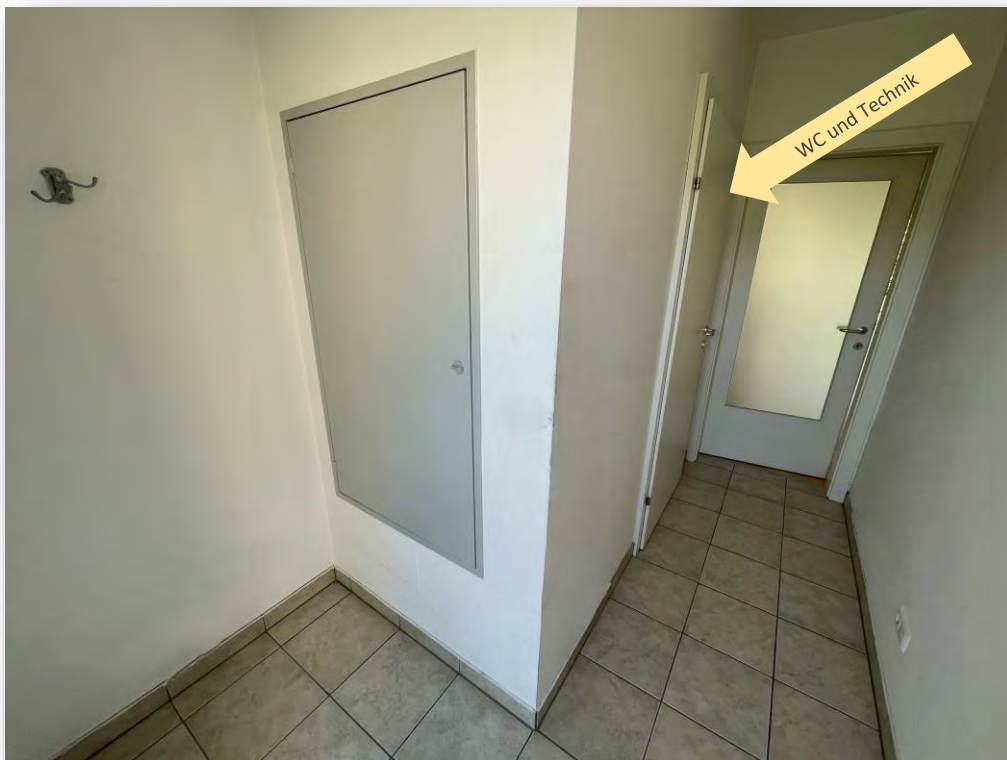
**Bankverbindung**  
Volksbank Oberösterreich  
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000  
BIC: VBWEAT2WXXX

**Firmenbuchnummer**  
FN 473295 y  
**UID Nr.**  
ATU72333879

Vorraum



WC und Technik (Wernig Lüftungsanlage)





Küche



RIKA Pelletsofen



Essen / Wohnen





Wohnen



Stiegenaufgang ins OG





Terrasse





Vorraum OG



**Zentrale**  
Eggarter Straße 36  
A-4845 Rutzenmoos

**Büro**  
Betriebsstraße 13  
A-4844 Regau

**Kontakt**  
Tel: +43 / 7672 / 25577  
office@immobilitentreuhand.info  
www.immobilitentreuhand.info

**Bankverbindung**  
Volksbank Oberösterreich  
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000  
BIC: VBWEAT2WXXX

**Firmenbuchnummer**  
FN 473295 y  
**UID Nr.**  
ATU72333879



Zimmer (leicht teilbar)



Bad mit Badewanne und WC





Schlafen





Eigengarten



**Zentrale**  
Eggarter Straße 36  
A-4845 Rutzenmoos

**Büro**  
Betriebsstraße 13  
A-4844 Regau

**Kontakt**  
Tel: +43 / 7672 / 25577  
[office@immobilientreuhand.info](mailto:office@immobilientreuhand.info)  
[www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

**Bankverbindung**  
Volksbank Oberösterreich  
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000  
BIC: VBWEAT2WXXX

**Firmenbuchnummer**  
FN 473295 y  
**UID Nr.**  
ATU72333879



Einzelgarage

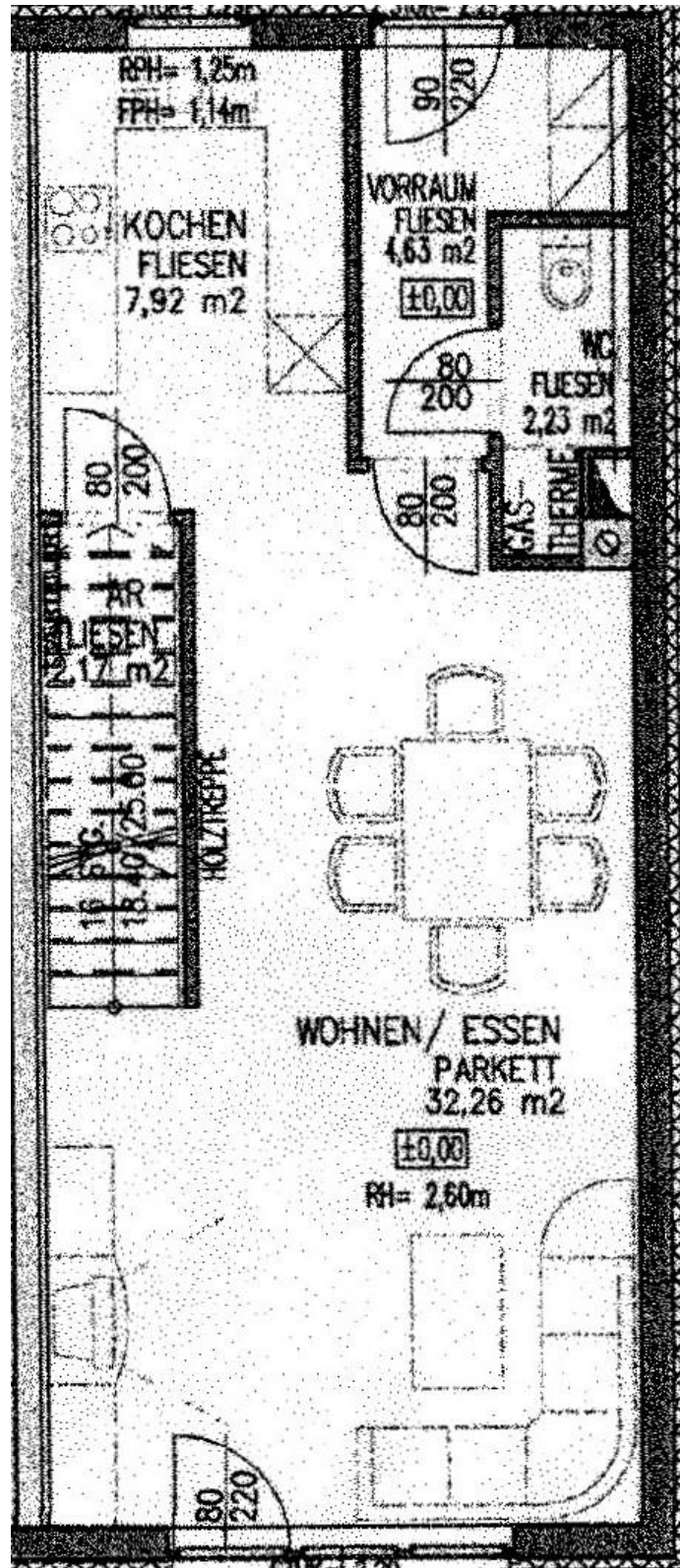


Abstellplatz



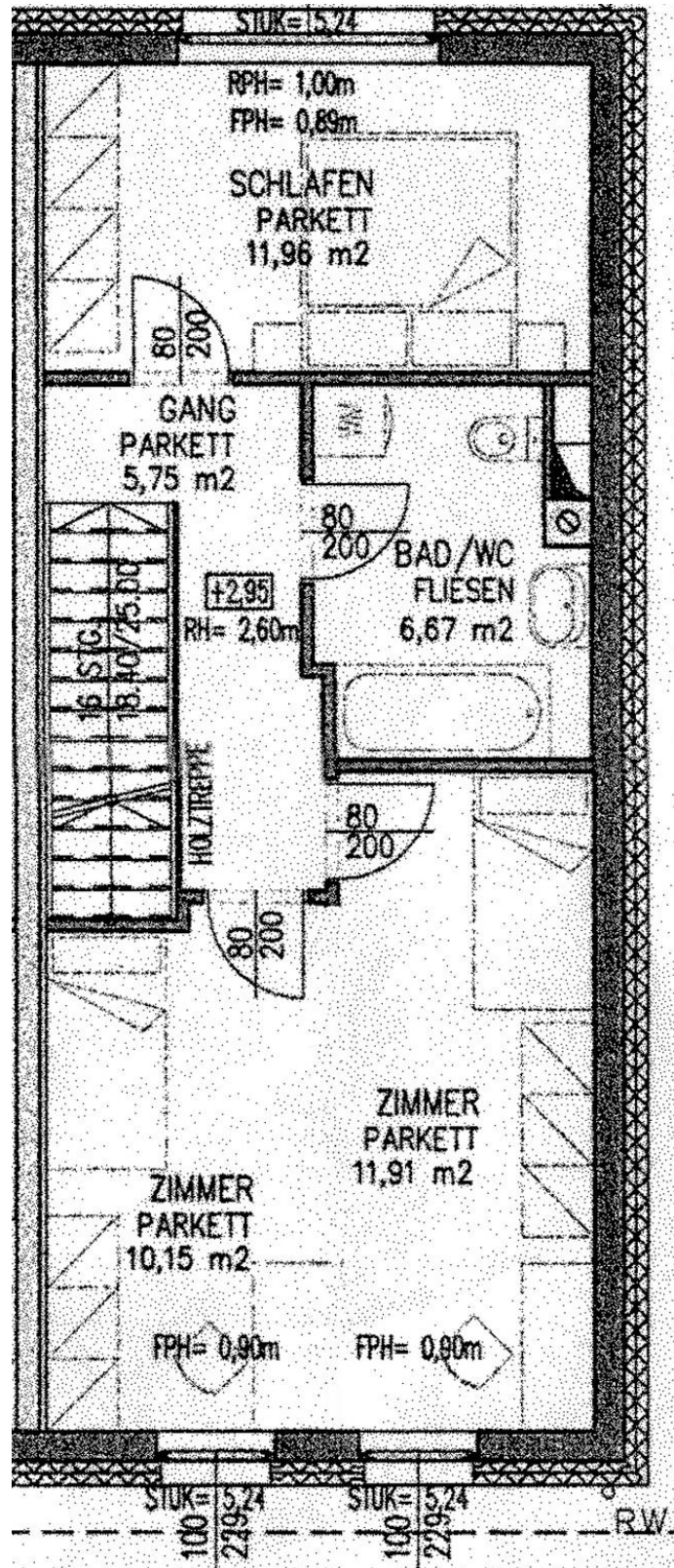


Grundrissplan EG





Grundrissplan OG



## Wohnnutzflächenaufstellung

### Wohnnutzflächenaufstellung

#### Erdgeschoss

Vorraum	4,63 m <sup>2</sup>
Wohnen / Essen	32,26 m <sup>2</sup>
Küche	7,92 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,17 m <sup>2</sup>
WC	2,23 m <sup>2</sup>

<b>WNFL EG</b>	<b>49,21 m<sup>2</sup></b>
----------------	----------------------------

Terrasse

#### Obergeschoss

Gang	5,75 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	11,96 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	11,91 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	10,15 m <sup>2</sup>
Bad / WC	6,67 m <sup>2</sup>

<b>WNFL OG</b>	<b>46,44 m<sup>2</sup></b>
----------------	----------------------------

<b>WNFL gesamt</b>	<b>95,65 m<sup>2</sup></b>
--------------------	----------------------------

#### Sonstige Flächen

Terrasse	30,16 m <sup>2</sup>
Garten	157,00 m <sup>2</sup>
Einzelgarage	14,80 m <sup>2</sup>

\*circa Angaben



Betriebskostenvorschreibung Reihenhäuser ab 01.08.2025

Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
5 Instandhaltung	184,28	0,00
7 Betriebskostenkonto	53,50	0,00
Entgelt monatlich (Zwischensumme)	237,78	

Betriebskostenvorschreibung Garage ab 01.08.2025


Vorschreibungsposition	Betrag	USt-%
5 Instandhaltung	15,50	0,00
7 Betriebskostenkonto	4,50	0,00
Entgelt monatlich (Zwischensumme)	20,00	

Atterseeimpression



## Energieausweis

**Datenblatt GEQ**  
**Reihenhaus Aignerstraße 5 / Seewalchen**



Ing. Peter Scheibhofer  
Technisches Büro für Energie & Umweltschutz

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Seewalchen am Attersee

**HWB<sub>SK</sub> 13**

**f<sub>GEE</sub> 0,40**

**Gebäudedaten - Ist-Zustand**

Brutto-Grundfläche B <sub>GF</sub>	133 m <sup>2</sup>	charakteristische Länge l <sub>c</sub>	1,56 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	456 m <sup>3</sup>	Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub>	0,64 m <sup>-1</sup>
Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub>	292 m <sup>2</sup>		

**Ermittlung der Eingabedaten**

Geometrische Daten: Dipl.-Ing. WEIDENHILLER & Partner, 20.12.2006, Plannr. 220\_RH\_EP\_15

Bauphysikalische Daten: Dipl.-Ing. WEIDENHILLER & Partner, 20.12.2006

Haustechnik Daten: Mag. Walter Leinweber/Vor-Ort-Besichtigung, 21.03.2017

**Ergebnisse am tatsächlichen Standort: Seewalchen am Attersee**

Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub>		4.806 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>	Luftwechselzahl: 0,126	1.273 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q <sub>S</sub>		1.838 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q <sub>I</sub>	schwere Bauweise	2.468 kWh/a
Heizwärmebedarf Q <sub>H</sub>		1.708 kWh/a

**Ergebnisse Referenzklima**

Transmissionswärmeverluste Q <sub>T</sub>		4.168 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q <sub>V</sub>		1.104 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q <sub>S</sub>		1.495 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q <sub>I</sub>		2.210 kWh/a
Heizwärmebedarf Q <sub>H</sub>		1.567 kWh/a

**Haustechniksystem**

**Raumheizung:** Einzelofen Pellets (Pellets)

**Warmwasser:** Stromheizung (Strom)

**Lüftung:** Lüfteranuerung; energetisch wirksamer Luftwechsel: 0,13; Blower-Door: 0,60; freie Eingabe (Prüfzeugnis) 79%; kein Erdwärmetauscher

**Berechnungsgrundlagen**

Der Energieausweis wurde mit folgenden **ÖNORMen** und **Hilfsmitteln** erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH [www.geq.at](http://www.geq.at)  
 Bauteile nach ON EN ISO 6945 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken = 0 (Passivhaus) / Verschattung detailliert nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:  
 ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6945 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12631 / ÖIB Richtlinie 6

Anmerkung:  
 Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

GEQ von Zehentmayer Software GmbH [www.geq.at](http://www.geq.at)  
 v2017.032102 REPDBL2 o11 - Oberösterreich

Projektnr. 2725

10.04.2017

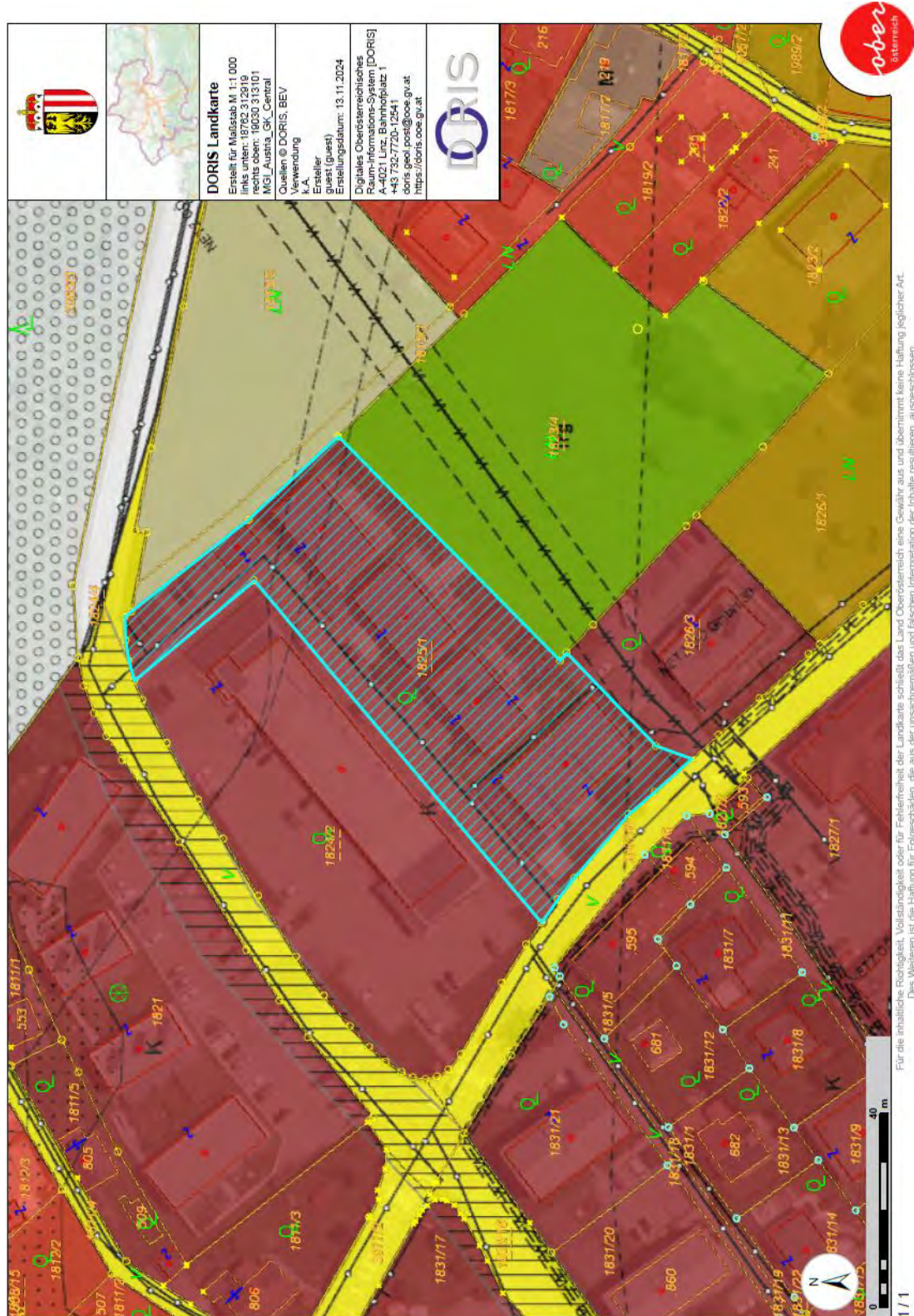
Bearbeiter Ing. Peter SCHEIBHOFER  
Seite 3.







## Flächenwidmung



**Zentrale**  
Eggarter Straße 36  
A-4845 Rutzenmoos

**Büro**  
Betriebsstraße 13  
A-4844 Regau

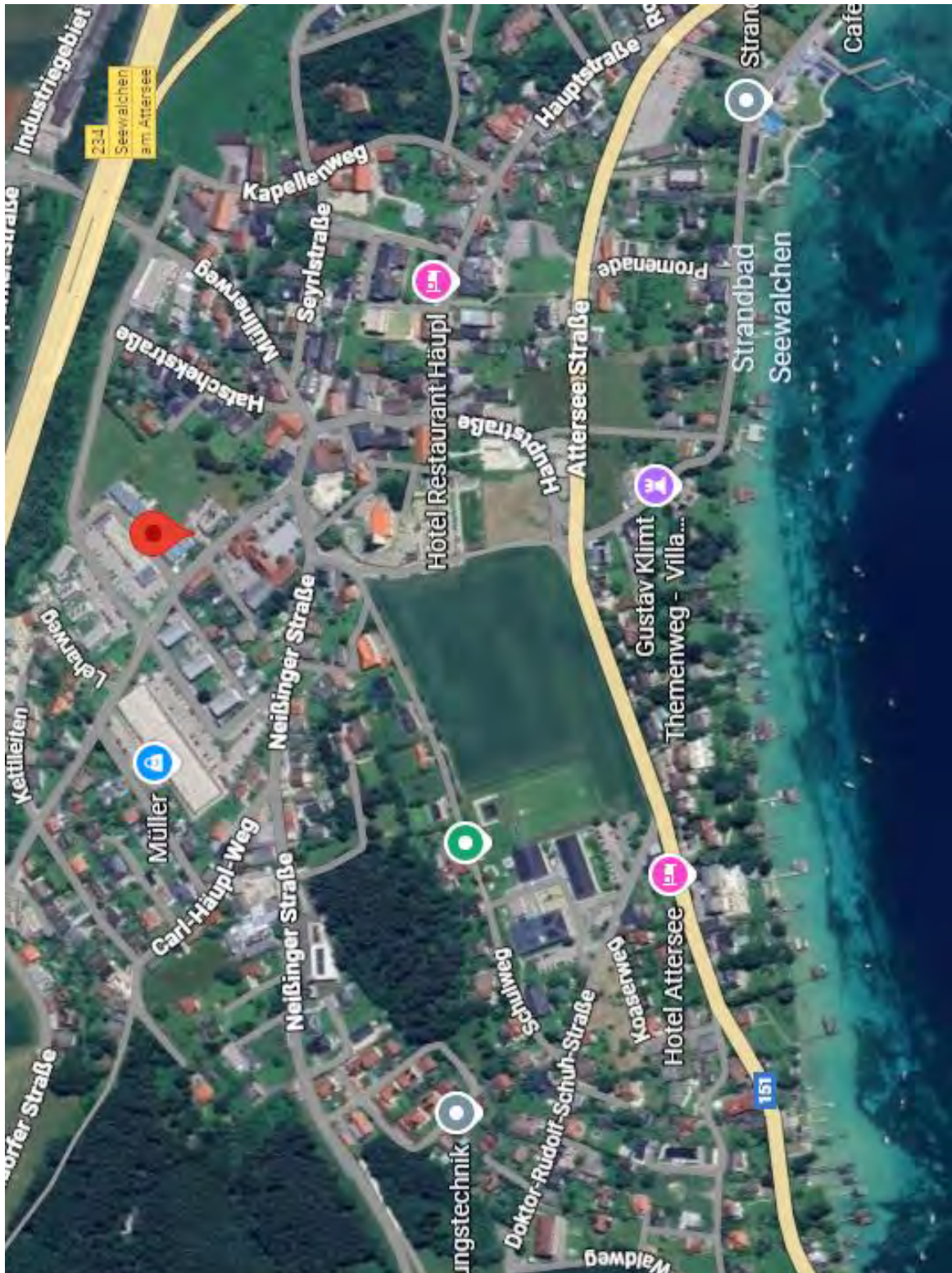
**Kontakt**  
Tel: +43 / 7672 / 25577  
office@immobilitentreuhand.info  
www.immobilitentreuhand.info

**Bankverbindung**  
Volksbank Oberösterreich  
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000  
BIC: VBWEAT2WXXX

**Firmenbuchnummer**  
FN 473295 y  
**UID Nr.**  
ATU72333879



## Lageplan



**Adresse:**  
Aignerstraße 5, 4863 Seewalchen am Attersee

Zentrale  
Eggarter Straße 36  
A-4845 Rutzenmoos

Büro  
Betriebsstraße 13  
A-4844 Regau

Kontakt  
Tel: +43 / 7672 / 25577  
office@immobilitentreuhand.info  
www.immobilitentreuhand.info

Bankverbindung  
Volksbank Oberösterreich  
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000  
BIC: VBWEAT2WXXX

Firmenbuchnummer  
FN 473295 y  
UID Nr.  
ATU72333879





Im Falle einer positiven Vermittlung dürfen wir 3 % Provision + 20% USt. in Rechnung stellen.  
Weiters wird festgehalten, dass die Firma Mag. Leinweber & Partner als Doppelmakler tätig ist.  
Die Kaufnebenkosten entnehmen Sie bitte der beiliegenden Nebenkostenübersicht.

**Kontakt:**

Mag. Walter Leinweber

M: +43 664 136 81 76

M: [wl@immobilientreuhand.info](mailto:wl@immobilientreuhand.info)



  
**Mag. Leinweber & Partner**  
IMMOBILIENTREUHAND GMBH

Susanna Schöberl, BA

M: +43 664 88 18 19 99

M: [ss@immobilientreuhand.info](mailto:ss@immobilientreuhand.info)



  
**Mag. Leinweber & Partner**  
IMMOBILIENTREUHAND GMBH

Website: [www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

Zentrale: Eggarter Straße 36, 4845 Rutzenmoos

Büro: Betriebsstraße 13, 4844 Regau

Stand: 23.12.2025

Pläne und Darstellungen sind geistiges Eigentum der Fa. Mag. Leinweber & Partner Immobilienreuehand GmbH und unterliegt dem Urheberrecht. Es werden in jedem Fall nur die gesetzlichen Mindestanforderungen erfüllt. Eine Vervielfältigung, Aushändigung an die dritte Person oder Überlassung an Konkurrenzfirmen ist daher verboten. Der Makler übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vom Käufer beigestellten Unterlagen. Eine Haftung des Maklers, sofern sie nicht auf grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz beruht, wird ausgeschlossen. Geringfügige Abweichungen der Flächen zum Nutzwertgutachten möglich. Druck-Satzfehler, Fehler und Irrtümer vorbehalten. Grafikdesign: Mag. Leinweber & Partner Immobilienreuehand GmbH. Die verwendeten Fotos sind ein Eigentum von Mag. Leinweber & Partner Immobilienreuehand GmbH.

**Zentrale**  
Eggarter Straße 36  
A-4845 Rutzenmoos

**Büro**  
Betriebsstraße 13  
A-4844 Regau

**Kontakt**  
Tel: +43 / 7672 / 25577  
[office@immobilientreuhand.info](mailto:office@immobilientreuhand.info)  
[www.immobilientreuhand.info](http://www.immobilientreuhand.info)

**Bankverbindung**  
Volksbank Oberösterreich  
IBAN: AT10 4480 0105 0329 0000  
BIC: VBWEAT2WXXX

**Firmenbuchnummer**  
FN 473295 y  
**UID Nr.**  
ATU72333879