

---

# PENZ

## IMMOBILIEN

---

## ATTERSEE: Traumhaftes Unikat mit Badeplatzmöglichkeit

Haupthaus: 400m<sup>2</sup>

Gästehaus 29 Gästebetten in 9 Zimmern

Grundstücksfläche: 11 Ha









---

Dieses einzigartige Anwesen verbindet Tradition, Natur und Exklusivität auf unvergleichliche Weise. Eingebettet in eine idyllische Südwestlage am Ende einer Privatstraße thront das traditionelle Bauernhaus mit Nebengebäuden hoch oben auf einem Hügel, wo sich ein unverbaubarer Blick über den Attersee erstreckt. Das rund 11 Hektar große Grundstück umfasst Wiesen, Wälder und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Neben dem historischen Charme des Hauptgebäudes bietet das Anwesen einen privaten Seezugang mit Steg, Badehäuschen und Boje - eine absolute Seltenheit in dieser Region. Die ruhige, uneinsehbare Lage und der unvergleichliche 180°-Seeblick machen dieses Anwesen zu einem Paradies für Natur- und Wassersportliebhaber sowie für Investoren oder Unternehmer, die ein einzigartiges Objekt mit Entwicklungspotenzial suchen.

#### Hauptgebäude - das Bauernhaus

Das Bauernhaus besticht durch seinen traditionellen Charme und die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung. Die aktuelle Wohnfläche beträgt ca. 400 m<sup>2</sup> und kann durch den Ausbau des großzügigen Heubodens auf etwa 1.200 m<sup>2</sup> erweitert werden.

- Großzügige Räume mit Seeblick
- Gemütliche, traditionelle Atmosphäre
- Ausbaupotenzial im Dachgeschoss (ehemaliger Heuboden)
- Kleine Garage und Kellergeschoss
- Sonnenterrasse mit Betonboden und spektakulärem Panoramablick

Das Gebäude ist in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch eine solide Grundlage für eine maßgeschneiderte Renovierung, bei der Ihre persönlichen Wohnträume realisiert werden können.

#### Nebenhaus - Gästehaus und Ferienwohnungen

Das Nebenhaus bietet eine perfekte Ergänzung für Gästeunterbringung, Ferienvermietung oder alternative Nutzungskonzepte.

- 3 Ferienwohnungen mit Wohnbereich, integrierter Küchenzeile, separatem Schlafzimmer & Bad/WC
  - 7 Doppelzimmer mit eigenem Bad/WC
  - 1 Einzelzimmer mit eigenem Bad/WC
- Dachgeschoss mit zusätzlichem Ausbaupotenzial
  - Insgesamt 29 Gästebetten

Dieses Gebäude wurde bislang als Frühstücks - Pension betrieben und bietet eine hervorragende Möglichkeit, ein etabliertes Geschäftsmodell weiterzuführen oder anderweitig zu nutzen.

---

### Wirtschaftsgebäude und landwirtschaftliche Nutzung

Das Anwesen ist ideal für landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Nutzung, aber auch für eine Umgestaltung in einen Freizeit- oder Eventbetrieb.

- Stall und Maschinenunterstand
- Ehemaliger Stall (derzeit als Lager genutzt)
- Ca. 7,17 ha Grünland, aktuell als extensive Weide für Pferde genutzt
  - Ca. 3,25 ha gesunder Mischwald, nachhaltig bewirtschaftet
- Keine öffentlichen Fördergelder oder Ausgleichszahlungen in Anspruch genommen

Das Anwesen eignet sich ideal für Pferdeliebhaber, Landwirte oder Naturschützer, die eine nachhaltige Bewirtschaftung schätzen.

### Privater Seezugang und Erweiterungsmöglichkeit

Ein Highlight dieses Anwesens ist der private Zugang zum Attersee, der sich direkt unterhalb des Grundstücks befindet.

- Badehäuschen mit privatem Steg
  - Eigene Boje für Boote
- Genehmigte Erweiterung des Seegrundstücks um 2.000 m<sup>2</sup> durch Straßenbegradigung (davon die Hälfte für die Allgemeinheit und die andere Hälfte zur Eigennutzung)

Dieser exklusive Zugang zum See eröffnet Ihnen eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, von entspannten Badeausflügen bis hin zu Wassersportaktivitäten.

### Die Lage

Unterach am Attersee - Klein-Venedig der Alpen

Das Anwesen befindet sich in Unterach am Attersee, einem malerischen Ort am Südufer des Attersees, der früher als „Klein-Venedig“ bekannt war. Die Region zeichnet sich durch ihre unvergleichliche Kombination aus alpiner Bergwelt und kristallklarem Wasser aus.

---

#### Infrastruktur:

- Gemeindezentrum mit Nahversorgern, Schule und Kindergarten in unmittelbarer Nähe
  - Bushaltestelle fußläufig erreichbar
  - Internationale Schule St. Gilgen nur 14 km entfernt

#### Freizeitmöglichkeiten:

- Wassersport: Segeln, Schwimmen, Tauchen und Wasserski
- Wandern: Hochmoorgebiet Egelsee, Edelkastanienwald, Märchenwanderweg
- Wintersport: Skillift beim Druckerhof, Eislaufen, Eisstockschießen
- Kultur: Kunsthandwerkermarkt, Konzerte, Gustav-Mahler-Komponierhäuschen

Die einzigartige Natur und die kulturellen Highlights der Region machen Unterach am Attersee zu einem begehrten Wohn- und Ferienort.

#### Eckdaten im Überblick

- Grundstücksgröße: 10,8679 ha
- 7,17 ha landwirtschaftliche Nutzfläche
    - 3,25 ha Forstwirtschaft
  - Erweiterung des Seegrunds auf 1.500 m<sup>2</sup> genehmigt

#### Wohnfläche:

- Haupthaus: ca. 400 m<sup>2</sup> (ausbaufähig auf 1.200 m<sup>2</sup>)
- Nebenhaus: 29 Gästebetten in 9 Zimmern und 3 Ferienwohnungen

Heizung: Hackschnitzelheizung und Notstrom Heizung für beide Gebäude

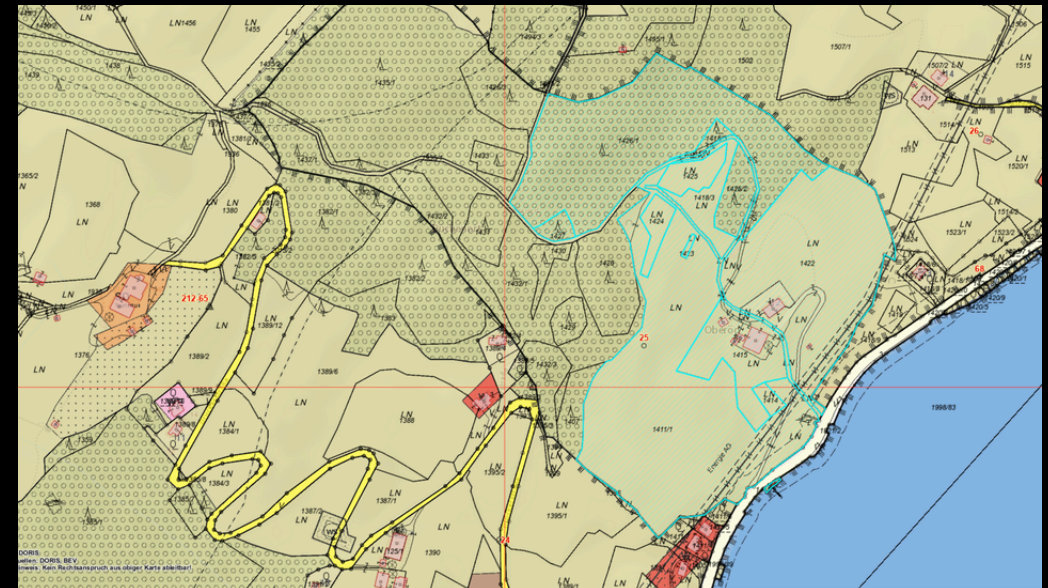
Energieausweis: In Arbeit

#### Fazit

Dieses Anwesen bietet eine unvergleichliche Gelegenheit, den Traum eines exklusiven Rückzugsortes am Attersee zu verwirklichen. Die Kombination aus traditionellem Bauernhaus, großzügiger landwirtschaftlicher Fläche, privatem Seezugang und der idyllischen Lage in einer der schönsten Regionen Österreichs macht diese Immobilie einzigartig.

Lage:

ATTERSEE  
 Atterseestraße 39  
 4866 Unterach

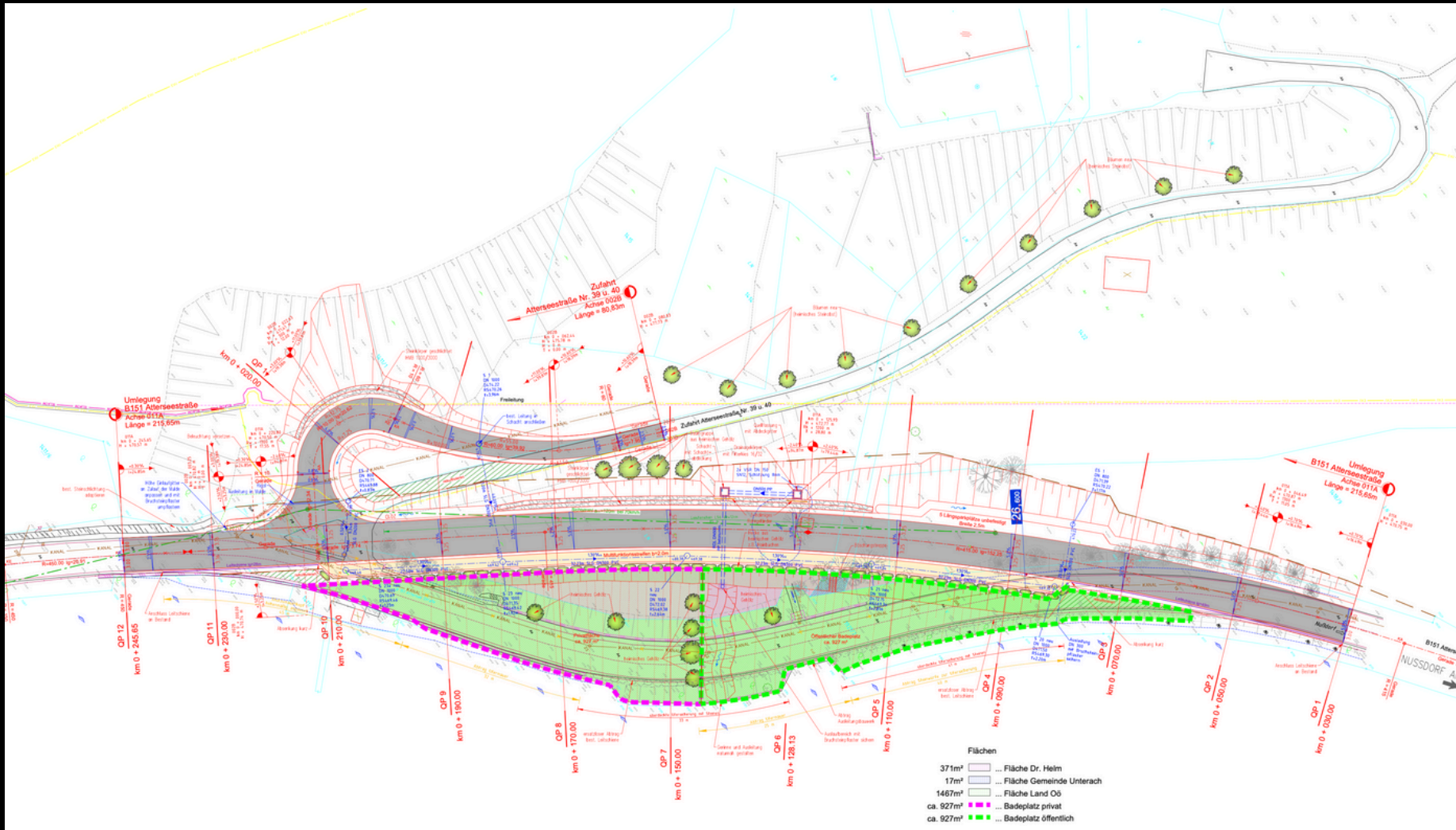


ÜBERSICHT THEMENERGEBNIS

Übersicht über die Grundstücke

KG-Nummer	Grundbuch-Nummer	Grundstücksnummer	Grenzkataster	EZ	Fläche lt. Grundbuch in m <sup>2</sup>	KG-Name	Gemeinde-Nr.
50111	50111 1411/1	E	1223	37446	Unterach	41745	Unterach am Attersee
50111	50111 1411/2	E	1223	75	Unterach	41745	Unterach am Attersee
50111	50111 1414	E	1223	579	Unterach	41745	Unterach am Attersee
50111	50111 1415	E	1223	6729	Unterach	41745	Unterach am Attersee
50111	50111 1418/3	E	1223	2465	Unterach	41745	Unterach am Attersee
50111	50111 1418/5	E	1223	571	Unterach	41745	Unterach am Attersee
50111	50111 1422	E	1223	24119	Unterach	41745	Unterach am Attersee
50111	50111 1423	E	1223	133	Unterach	41745	Unterach am Attersee
50111	50111 1424	E	1223	1320	Unterach	41745	Unterach am Attersee
50111	50111 1425	E	1223	1798	Unterach	41745	Unterach am Attersee
50111	50111 1426/1	E	1223	28921	Unterach	41745	Unterach am Attersee
50111	50111 1426/2	E	1223	2261	Unterach	41745	Unterach am Attersee
50111	50111 1427	E	1223	762	Unterach	41745	Unterach am Attersee

Umbau auf einen größeren Badeplatz wurde genehmigt und kann realisiert werden:  
 Dabei entstehen 927m<sup>2</sup> privater und 927m<sup>2</sup> öffentlicher Badeplatz



---

## Kosten

Kaufpreis: Verhandlungsbasis  
9.950.000,-

Provision: 3% + USt.

Besichtigung gerne nach telefonischer Vereinbarung