



Wohnen von Morgen.

Birkenweg - Nußdorf am Attersee





Momente die bleiben.

Im Herzen von Nußdorf am Attersee entsteht mit dem Wohnhaus Birkenweg 2 ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen. Hier folgt man keinem hektischen Rhythmus, sondern lässt sich vom sanften Takt des Sees leiten. Drei exklusive Wohnungen, jede auf ihrer eigenen Ebene, verbinden moderne Architektur, hochwertige Materialien und lichtdurchflutete Räume mit der unvergleichlichen Ruhe und Schönheit des Attersees. Hier darf die Zeit kurz stehenbleiben, für See Zeit.





See
Zeit

immobilienbär



“Maximale Privatsphäre und Individualität. Genauso wünscht man sich ein Leben mit seinen ganz eigenen Ansprüchen.

Jede Wohneinheit bietet daher einen unvergleichbaren Standard an Privatsphäre und persönlichem Freiraum. Ob im Erdgeschoss mit eigenem Garten, im Obergeschoss mit großzügigem Master Bedroom samt integriertem Bad, oder im Dachgeschoss mit beeindruckender Raumhöhe von 4,5 m und offener, lichtdurchfluteter Atmosphäre. Dieser kleine Einblick war nur der Anfang.

Lassen Sie uns gemeinsam kurz die Zeit anhalten und in jede einzelne Wohnung eintauchen. Ganz persönlich und ganz individuell.





Entfernung 1 km



Grosser privater Badeplatz

Nur einen Augenaufschlag entfernt können Sie in den Attersee eintauchen.

Die Mitbenutzung eines rund 5.000 m² großen privaten Badeplatzes auf Pachtbasis wird jedem Wohnungskäufer angeboten. Der Badeplatz liegt am Ortsrand von Nußdorf (Ortseingang) nur wenige Geh-Minuten vom Projektstandort entfernt.

Die Jahreskosten pro Partei (ein Auto) belaufen sich auf € 2.500,- WC-Anlagen, Umkleidehäuschen und ein Steg gehören zur Ausstattung des rund 6.000 m² großen Badeplatzes in einer ruhigen Bucht in Nußdorf am Attersee.

Ein Teil von rund 1.000 m² ist abgetrennt und auf diesen Streifen dürfen Badeplatznutzer auch einen Hund mitnehmen.



WOHNUNG TOP 3

Ein Platz, an dem der Alltag leiser wird.

- traumhafter Seeblick/ Weitblick
- hochwertige Alu-Holzfenster /
Hebeschiebetür der Firma Josko
- Gartenfläche im EG
- sensationelles Wohngefühl
- Raumhöhe bis 4 m
- 2 Carportparkplätze

KAUFPREIS

€ 995.000,-

Je Carport 17.500,-

PROVISIONSHINWEIS: Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Ein Zuhause für alle.

See
Zeit



Seezeit ist nicht nur ein Zuhause
– es ist ein Lebensstil. Ein Ort, an
dem der Alltag zur Ausnahme wird,
wo Ruhe, Exklusivität und die un-
vergleichliche Magie des Attersees
jeden Tag spürbar sind.







Seeblick Zeit

WOHNUNG TOP 3

Eine Penthousewohnung ist schön und gut. Aber diese Penthouse Wohnung Seeblick Zeit ist einmalig. Sie verbinden Panoramawohngefühl mit einem eigenen Garten. Hier wohnen Sie über den Dingen.

Die Wohnung Seeblick Zeit steht für ein Maximum an see alpiner Lebensqualität. Ihr Ausblick? Macht sprachlos. Das Wohngefühl hier? Es berührt. Und das Design? Es spricht seine eigene Sprache. Die des Sees und die der Einzigartigkeit.

Über den Dächern von Nußdorf eröffnet sich Ihnen ein unvergleichliches Panorama, das Attersee & Alpenkulisse ineinander verschmelzen lässt. Vom großzügigen 23 m² Panorama

Balkon blicken Sie über das glitzernde Wasser bis in die Ferne der Berge. **Innen: Luxus pur auf ca. 103,10 m² Wohnfläche.**

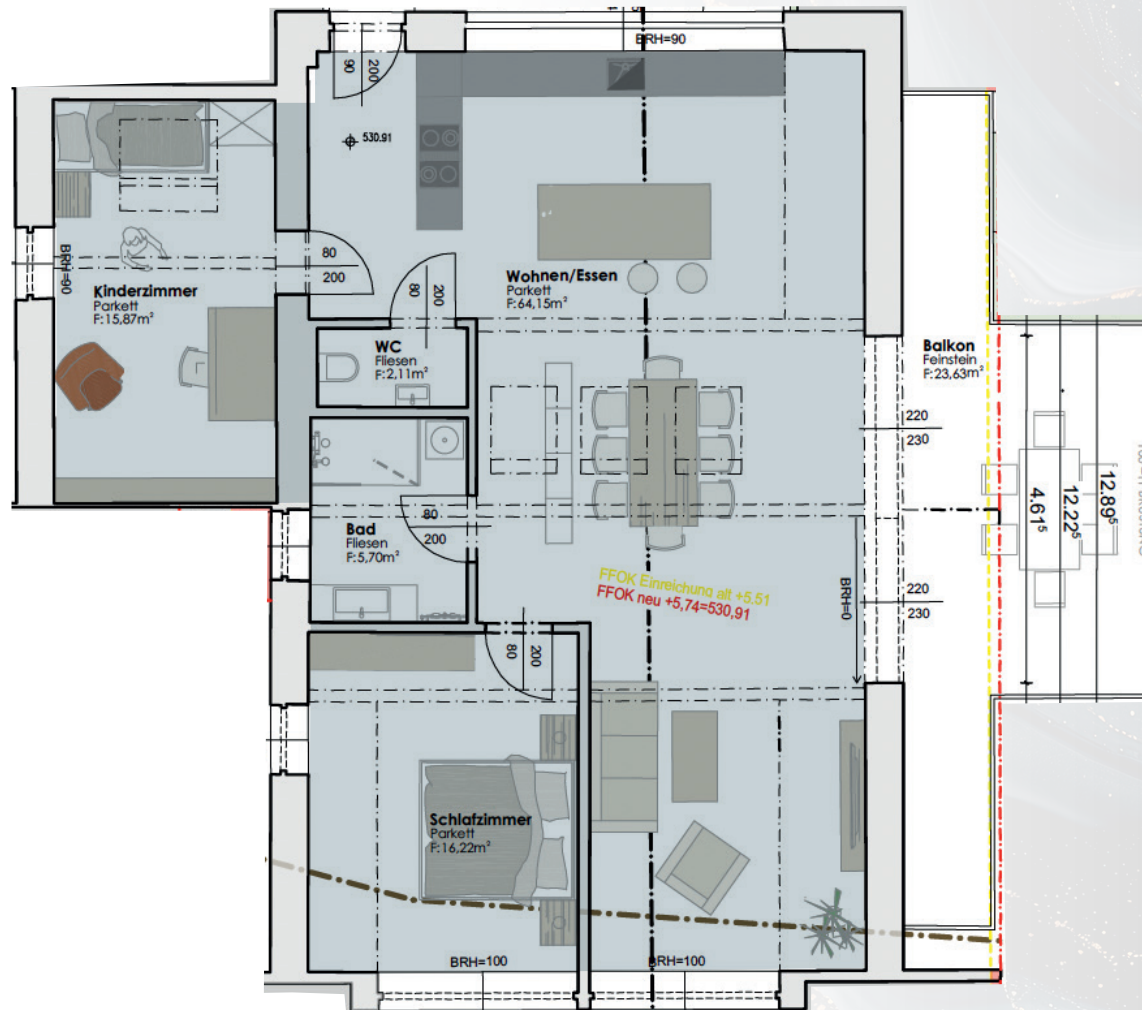
Mit einem atemberaubenden Wohn-Essbereich über 64 m², der Raum für große Gedanken, gesellige Abende und stille Momente bietet. Dazu zwei edle Schlafzimmer, feinste Ausstattung und eine Wohnatmosphäre, die den Unterschied macht.

Außen: Natur zum Anfassen.

Als besonderes Extra: ein eigener Gartenbereich im Erdgeschoss. Ideal zum Verweilen, Spielen oder Garteln. So vereinen Sie die Freiheit des Erdgeschosses mit der Eleganz des Dachgeschosses.

Ihre Highlights im Überblick:

- Seeblick und Bergkulisse auf Premium Niveau
- Großer Balkon plus Eigengartenbereich
- 2 Schlafzimmer, luxuriös ausgestattetes Bad
- Exklusive, moderne Architektur
- Tageslicht, Großzügigkeit, Ruhe



DG - Top 3

WC	2,11 m ²
Bad	5,70 m ²
Schlafzimmer	16,22 m ²
Wohnen und Essen	64,15 m ²
Kinderzimmer	14,89 m ²
Gesamt	103,10 m²
Balkon	23,63 m ²
Gartenfläche	114,86 m ²





WOHNUNG TOP 2

Wenn Zeit zur schönsten Aussicht wird.

- 2 Bäder und 3 Schlafzimmer
- Separater Bereich für Au-pair /
Ordination oder Eltern
- Seeblick
- Einzelgarage und Carport

KAUFPREIS

€ 1.055.000,-

Je Carport 20.000,- extra
Je Garage 35.000,- extra

PROVISIONSHINWEIS: Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.





Wohlfühl Zeit

WOHNUNG TOP 2

Sie träumen von einem Leben, das unkompliziert, wunderschön und effizient gleichzeitig ist. Auf Genuss kommt es an und darauf, vom Alltag abschalten zu können. In der Wohnung Wohlfühl Zeit bleibt der Alltagsstress draußen. Denn auf rund 107,90 m² Wohnfläche erwartet Sie ein Wohnkonzept, das mehr bietet als vier Wände: Blick auf den Attersee, Bergpanorama, Sonne bis zum Abend und das Gefühl, angekommen zu sein. Komfort pur, ohne Kompromisse einzugehen.

3 Schlafzimmer, 2 Bäder, 1 Lebensgefühl. Diese Wohnung ist gemacht für Menschen, die Struktur schätzen und Freiheit lieben.

Ein clever aufgeteilter Grundriss mit drei Schlafzimmern, davon eines mit eigenem Bad, ideal für ein Aupair, eine Praxis oder das große Kind mit Wunsch nach Privatsphäre.

Der zentrale Wohn Essbereich ist großzügig, offen und lichtdurchflutet. Und das Herzstück? Der ca. 22,8 m² große Balkon mit traumhaftem See und Alpenblick. Frühkaffee mit Alpenkulisse. Sundowner mit Weitblick. Hier wird jeder Tag zur Belohnung.

Ihre Highlights im Überblick:

- Hochwertigste Materialien & Oberflächen
- Modernes Bad Design mit edlen Akzenten
- 2 Badezimmer = Flexibilität & Komfort
- Bodentiefe Fenster für maximalen Lichteinfall
- Energieeffiziente Haustechnik
- Nur 3 Einheiten im Haus = Ruhe & Exklusivität



Vorraum	8,71 m ²
WC	1,93 m ²
Gang	2,07 m ²
Bad	6,23 m ²
Schlafzimmer	14,78 m ²
Wohnen und Essen	43,15 m ²
Kinderzimmer	13,81 m ²
Schlafzimmer 2	11,91 m ²
Bad	4,34 m ²
Gesamt	107,90 m ²
Balkon	22,80 m ²



WOHNUNG TOP 1

Raum für den Alltag.

- extra Saunabereich + Dusche im KG
- Doppelcarport
- traumhafte Terrasse inkl. Garten
- wundervoller Weitblick in die Berge
und tlw. Seeblick

KAUFPREIS

€ 980.000,-

Je Carport 20.000,- extra

PROVISIONSHINWEIS: Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

See
Zeit



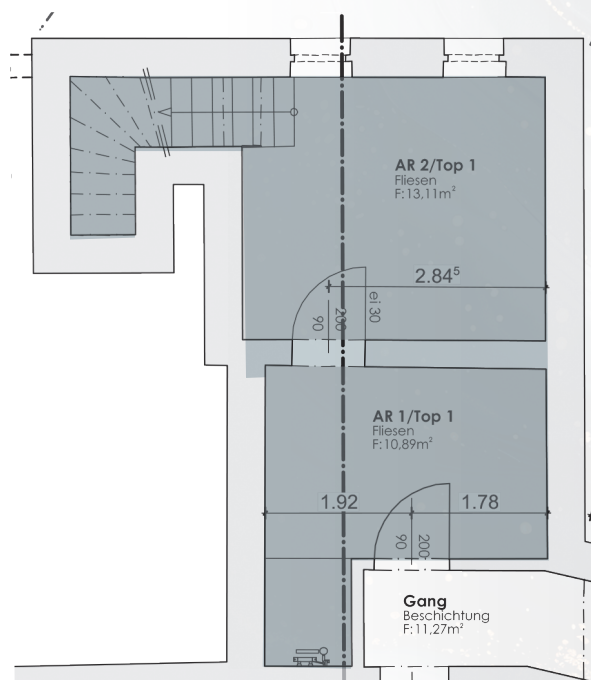




VR	5,92 m ²
WC/HWR	2,23 m ²
AR	1,93 m ²
Gang	4,06 m ²
Bad	14,39 m ²
AR	0,99 m ²
Schlafzimmer	15,32 m ²
Wohnen und Essen	45,15 m ²
Kinderzimmer	13,95 m ²
Kellerabgang	2,83 m ²

Terrasse	31,04 m ²
Grünfläche	17,83 m ²
Keller / Saunabereich	24,00 m ²

EG - Top 1 Keller



AR 1	13,11 m ²
AR 2	10,89 m ²
Gesamt	24,00 m ²

Garten Zeit WOHNUNG TOP 1

Hereinspaziert in die Wohnung Top 1 Garten Zeit. Diese exklusive Wohneinheit im Erdgeschoss überzeugt mit rund 131 m² Wohnnutzfläche und hält noch mehr als sie auf den ersten Blick verspricht. Denn sie ist ein Statement. Ein Zuhause für alle, die höchste Ansprüche an Architektur, Ausstattung und Lebensqualität stellen und gleichzeitig direkten Zugang zur Natur schätzen.

Die Wohnung Garten Zeit besticht durch ihren weitläufigen Wohn- Essbereich, zwei helle geräumige Schlafzimmer, ein stilvolles Badezimmer mit Tageslicht sowie einem besonderen Extra: einen eigenen, über

26 m² großen Kellerbereich mit begehbaren Dusche und vorbereiteter Sauna. Sie träumen von Spa at Home? Dann ist diese Gartenwohnung perfekt für Sie als Wellness Liebhaber oder für alle, die sich nach einem Rückzugsort mit Klasse sehnen. Und nach der Sauna? Frischluft und Abkühlung im Garten mit großer Terrassenfläche, denn dieser gehört ganz Ihnen. Genießen Sie Ihre private grüne Alpen Oase mit ausreichend Platz für Kinder, Gäste oder Ihr Homeoffice.

Arbeiten, leben und entspannen mit Berg und Seenähe. Ein Luxus, den nur wenige genießen.

Ihre Highlights im Überblick:

- Exklusive Materialien & Design mit Feinsinn
- Bodentiefe Fenster für lichtdurchflutete Räume
- Hochwertigste Tischlerarbeiten
- Wellnesskeller mit Saunaanschluss
- Garten & Terrasse direkt vor Ihrer Tür
- Fußbodenheizung, modernste Haustechnik, nachhaltige Bauweise
- Nur 3 Parteien im Haus, maximale Privatsphäre garantiert







Ausstattungs- Highlights

- Holzfassade (DG)
- Natürliche Mineralwolle-Fassade
- Große Keller-Abstellräume
- Fußbodenheizung
- Luft - Wärmepumpe
- EG mit großer Terrasse und Garten
DG zusätzlich mit Garten
- Große Balkone in OG und DG
- Separate Wohnungszugänge
- Markenprodukte in Bädern
- Eichenparkett (TRAPA Böden)
- 3-Scheiben-Isolierverglasung
JOSKO Qualitätsprodukte:
Alle Fenster und Türen, Haustüren
und Innentüren von JOSKO
- jede Wohnung mit 2 Parkplätzen
(Carport oder Einzelgarage)



NUSSDORF AM ATTERSEE

Lage

Nußdorf am Attersee verbindet idyllische Seenähe mit einer guten Grundversorgung. Direkt im Ort gibt es einen Nahversorger mit Lebensmittel- und Fleischereiangebot – ideal für den täglichen Bedarf. Für größere Einkäufe finden sich weitere Supermärkte in den Nachbarorten Attersee und Seewalchen, die mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar sind.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gut: Mehrere Buslinien verbinden Nußdorf mit den umliegenden Gemeinden und dem Bahnhof Attersee. Von dort gelangt man mit der Atterseebahn direkt nach Vöcklamarkt und weiter ins österreichische Bahnnetz. Zusätzlich sorgt die Schiffsanlegestelle in Nußdorf für eine charmante Verbindung über den Attersee.

Damit bietet der Ort eine gelungene Mischung aus naturnaher Ruhe und alltagsnaher Erreichbarkeit – perfekt für alle, die die Vorzüge des ländlichen Lebens genießen, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.



GANZ BEQUEM ZU FUSS ERREICHBAR

Kindergarten	7 min
Friseur	6 min
Nahversorger	3 - 5 min
Restaurant	5 - 7 min



MIT DEM AUTO EIN KURZES STÜCK

Apotheke	15-20 min
Bahnhof	5 - 7 min
Fitnessstudio	15-20 min
Mittelschule	10 - 12 min

Fahrzeit zu den umliegenden Städten:





KONTAKT



Georg Giezinger, CPM
Immobilienmakler, GF

M +43 660 870 8862

E office@my-stars.at

My Stars GmbH
Immobilienkanzlei | Projektentwicklung
Getreidegasse 21, A-5020 Salzburg

www.my-stars.at

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn. & konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert. Bei manchen Bild wurden KI-basierte Bildbearbeitungstechnologien ausschließlich zur ästhetischen Optimierung eingesetzt, etwa zur Anpassung von Licht, Farben oder Wetterstimmungen. Der tatsächliche Bildinhalt, dargestellte Objekte sowie die reale Situation zum Zeitpunkt der Aufnahme wurden dabei nicht verändert. Die Bearbeitung dient ausschließlich der visuellen Verbesserung und stellt keine inhaltliche Veränderung oder Manipulation der dargestellten Szene dar.