



ELISABETH EISL
IMMOBILIENTREUHANDLERIN

Ramsaustr. 12, A-5324 Faistenau
Mobil +43.664.438 57 51
office@eisl-immobilien.com

EXPOSÉ
DIE FREIHEIT EINES
ZWEITWOHNSITZES AM MATTSEE
SELTEN.WERTBESTÄNDIG.BESONDERS

Ramooserstr. 16, 5163 Mattsee



Inmitten der Gemeinde Mattsee befindet sich ein kürzlich fertiggestelltes architektonisches Meisterstück mit nur drei Wohneinheiten.

Am wunderschönen Mattsee gelegen, bietet die moderne Liegenschaft auf allen Ebenen einen fantastischen Ausblick.

Die gelungene Symbiose aus moderner Ästhetik, architektonischer Finesse, nachhaltiger Bauweise und höchster Funktionalität macht diese Immobilie zu einem außergewöhnlichen Unikat.

Nahtlos zieht sich die Holzlattung der Fassade über das Dach und umschließt elegant die darin eingelassen Solarpaneele, die Energie für Heizung, Warmwasser und Kühlung liefern. Massivholzbauweise, Holz-Alu-Fenster und

Fußbodenheizung in allen Räumen sorgen für ein konstantes Raumklima.

Jedes Apartment verfügt über einen separaten Zugang.

Das Herzstück dieser 4-Zimmer-Wohnung ist der weitläufige Wohn-Essbereich mit vollverglaster Front. Wie ein Gemälde erstreckt sich der Seeblick über die ganze Breite des Hauses und beeindruckt zu jeder Jahreszeit mit einem atemberaubenden Panorama. Die Terrasse erweitert im Sommer das Wohnzimmer um stolze 17 m² und bietet einen großzügigen Logenplatz mit absoluter Privatsphäre.

Von der offenen Küche gelangt man direkt in den liebevoll gestalteten Garten. Durch die Hanglage befindet sich dieser leicht erhöht und punktet ebenfalls mit Blick auf den See.



ELISABETH EISL
IMMOBILIENTREUHANDLERIN

Ramsaustr. 12, A-5324 Faistenau
Mobil +43.664.438 57 51
office@eisl-immobilien.com

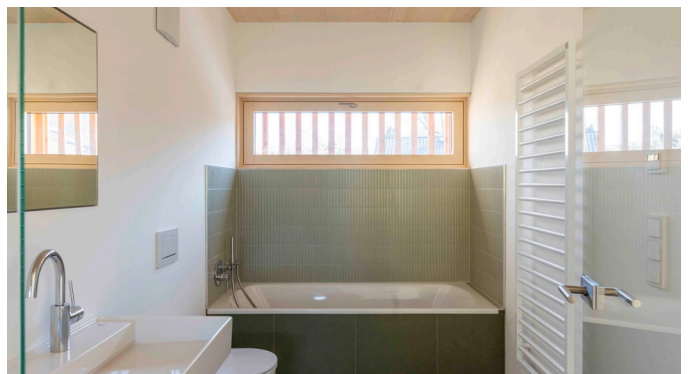
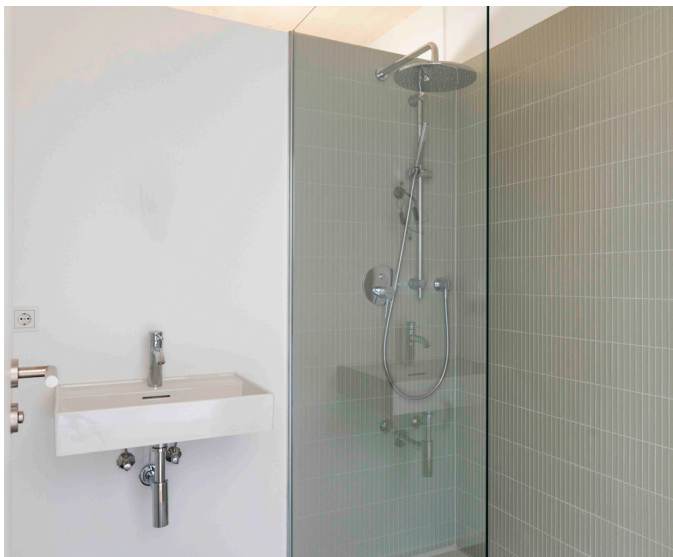


Die Wohnung verfügt über zwei edle Badezimmer mit qualitätsvoller Sanitärkeramik und einer exklusiven Verfliesenung in edlem Grün. Ein separates WC und ein Abstellraum machen das exzellent geplante Raumwunder komplett.

Sämtliche Wohnräume sind durch die Fußbodenheizung angenehm temperiert, da diese nicht nur wärmt, sondern in der heißen Jahreszeit auch kühlt. Für knisternde Winterromantik kann ein offener Kamin im Wohnzimmer installiert werden.

Die dreifach-verglasten Holz/Alufenster mit elektrischen Außen-Raff-Stores halten die Innentemperatur auch an heißen Sommertagen angenehm konstant.

Zwei PKW-Abstellplätze und ein Abstellraum runden das attraktive Angebot ab.





ELISABETH EISL
IMMOBILIENTREUHANDLERIN

Ramsaustr. 12, A-5324 Faistenau
Mobil +43.664.438 57 51
office@eisl-immobilien.com



Wohnnutzfläche: ca. 94 m²

Terrasse: ca. 17,20 m²

Garten: ca. 120,90 m²

Zugang: ca. 1,80 m²

Abstellraum: ca. 8,10 m²

PKW-Abstellplätze: 2

Raumaufteilung:

Diele

Offener Wohn-/Essbereich mit Ausgang in den Garten
und auf die Terrasse

3 Schlafzimmer

2 Badezimmer

Gäste-WC

Abstellraum

Heizung/Kühlung: Fußbodenheizung mit Luftwärmepumpe und PV-Anlage

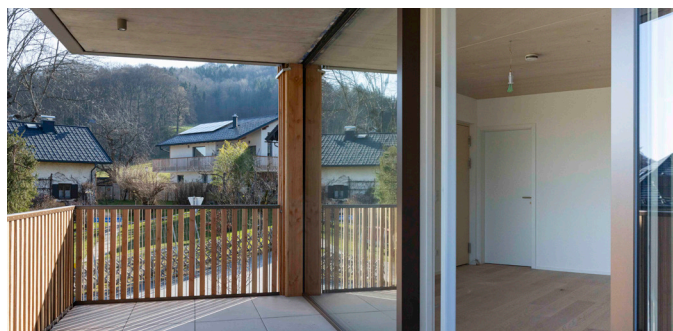
Baujahr: 2025/2026

Bezug: jederzeit möglich

Kaufpreis: EUR 1.150.000,00 + Nebenkosten (3,5%

Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragung,
Vertragserrichtung nach Aufwand)

Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% USt





ELISABETH EISL
IMMOBILIENTREUHANDLERIN

Ramsaustr. 12, A-5324 Faistenau
Mobil +43.664.438 57 51
office@eisl-immobilien.com



Lage

Die Ramooserstraße 16 liegt am südlichen Rand von Mattsee in einer ruhigen, gepflegten Wohngegend. Der Mattsee und das historische Ortszentrum sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und viel Grünraum, was eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Trotz der ruhigen Lage besteht eine sehr gute Anbindung an die regionalen Verkehrswege in Richtung Obertrum, Seekirchen und Salzburg.

Infrastruktur

- Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte, Bäckereien und regionale Geschäfte befinden sich wenige Minuten entfernt im Zentrum von Mattsee.
- Bildung: Kindergarten, Volksschule und weiterführende Schulen sind direkt im Ort vorhanden und gut erreichbar.
- Freizeit: Der Mattsee mit Strandbädern, Segel- und Wassersportmöglichkeiten, sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege bieten hohen Freizeitwert. Kulturangebote wie das Schloss Mattsee oder das fahr(T)raum Museum ergänzen das Freizeitangebot.
- Gesundheit: Ärzte, Apotheke und weitere Gesundheitsdienstleister sind im Ortsgebiet angesiedelt.
- Verkehr: Eine gute Busanbindung verbindet Mattsee mit Seekirchen (S-Bahn-Anschluss) und Salzburg. Mit dem Auto ist Salzburg in rund 25–30 Minuten erreichbar.

