

## Best of Mountains: Zweitwohnsitz Bad Gastein



Ausblick

**Objektnummer: 513/2882**

**Eine Immobilie von Stiller & Hohla Immobilienreuhänder GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5640 Bad Gastein
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	163,34 m <sup>2</sup>
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	97,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,12
<b>Kaufpreis:</b>	1.450.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	1.001,02 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Andrea Stiller-Haar**

Stiller & Hohla Immobilientreuhänder GmbH  
Joseph-Messner-Straße 8-14  
5020 Salzburg

T +436626585180







## Objektbeschreibung

Das aus den 1900er Jahren stammende Mehrparteienhaus zeigt seine Wohnlichkeit nicht nur in der charmanten Jugendstil-Architektur und Lage sondern vor allem durch die gute Erreichbarkeit. Die Besonderheit der Liegenschaft ist jedoch die mögliche Nutzung als Zweitwohnsitz, welche eine absolute Rarität darstellt.

Die exklusive Dachgeschoss-Wohnung ist das Juwel der Liegenschaft mit über 163 Quadratmetern Wohnfläche sowie 3 Balkon- und Terrassenbereichen. Bereits bei Betreten eröffnet sich die Großzügigkeit der Wohnung, welche durch giebelhohe Decken speziell betont wird. Für ein besonderes Maß an Privatsphäre kann die Wohnung über den Personenaufzug direkt erreicht werden oder man nutzt das Treppenhaus.

Der Wohnraum mit über 90 Quadratmetern bietet Platz für all Ihre persönlichen Wünsche und Vorstellungen. Ein besonderes Highlight ist die Panoramaverglasung, welche herrliche Weitblicke über die Gipfel in den Wohnraum holt. Über eine Wendeltreppe erreicht man die Galerie, die sich perfekt als Arbeitsbereich, Bibliothek oder für zusätzlichen Schlafraum eignet.

Vom Wohnraum aus gelangt man in den Master Bedroom mit begehbarem Kleiderschrank und Bad en Suite. Das moderne Master Badezimmer ist exklusiv ausgestattet und verfügt unter anderem über eine freistehende Badewanne, Doppelwaschtisch, Dusche und ein privates WC. Dem Master Bedroom ist ein eigener Balkon angeschlossen. Das Gästezimmer, welches ebenso über einen eigenen Balkon und Badezimmer verfügt, hat die ideale Größe. Ein Gäste-WC rundet das Raumprogramm ab.

Die Wohnung wurde vor Kurzem aufwendig renoviert und präsentiert sich in hochwertigem zeitlosen Chic kombiniert mit historischen Elementen wie den Sichtbalken im Wohnraum. Durch die ganze Wohnung streckt sich ein eleganter Eichen-Dielenboden und aufwendige Einbauten. Die Badkeramik wurde vom exklusiven Hersteller Villeroy & Boch gewählt.

Beheizt wird das Objekt mit einer Öl-Zentralheizung. Zur Wohnung können bis zu 2 PKW-Stellplätze erworben werden, welche direkt vor dem Wohnhaus situiert sind. Die Wohnung kann aufgrund der Widmung als Zweit- oder Hauptwohnsitz genutzt werden.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Klinik <500m

Apotheke <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <6.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.500m

Post <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.