

**Charmantes, großzügiges Landhaus | Bergblick | erhöhte  
idyllische Ruhelage**



**Objektnummer: 6437**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8990 Bad Aussee
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	241,05 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	342,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	5
<b>Terrassen:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	843,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	101,11 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 122,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,64
<b>Kaufpreis:</b>	980.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,04 €
<b>USt.:</b>	12,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Mag. Maria Rieger**

ADVANTA – Immobilienvermittlung GmbH  
Lerchenfelder Straße 88-90  
1080 Wien

T +43 1 409 84 00  
H +43 699 1414 4040







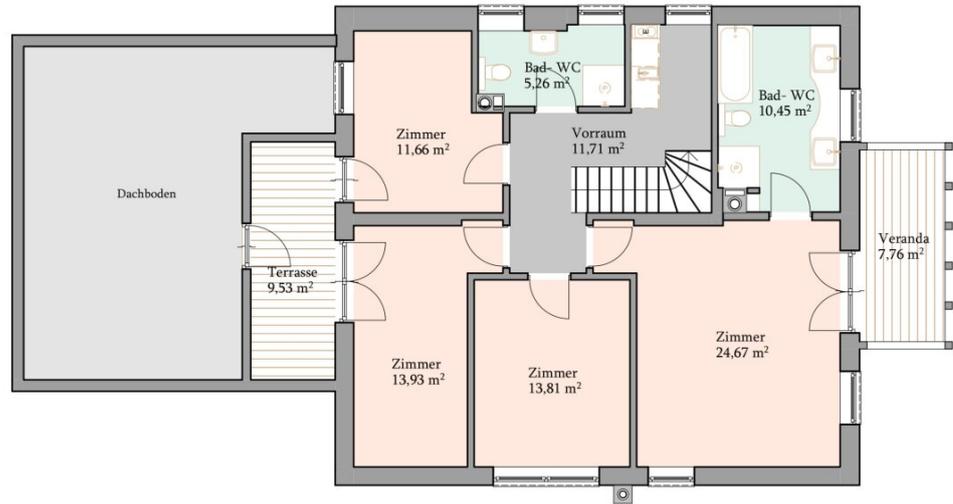






**ZIMMERAUFTEILUNG**

Bad- WC	5,26
Bad- WC	10,45
Veranda	7,76
Vorraum	11,71
Zimmer	11,66
Zimmer	13,81
Zimmer	13,93
Zimmer	24,67
<b>Summe Wohnfläche</b>	<b>99,25 m<sup>2</sup></b>

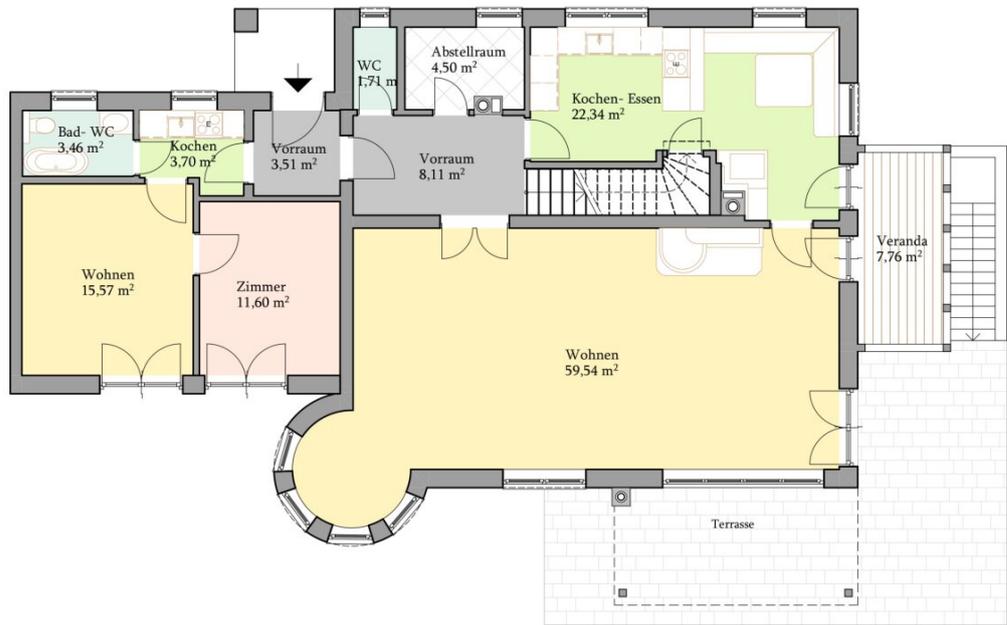


**GRUNDRISS DG** M.: 1 : 100

**ZIMMERAUFTEILUNG**

Abstellraum	4,50
Bad- WC	3,46
Kochen	3,70
Kochen- Essen	22,34
Veranda	7,76
Vorraum	3,51
Vorraum	8,11
WC	1,71
Wohnen	15,57
Wohnen	59,54
Zimmer	11,60

Summe Wohnfläche 141,80 m<sup>2</sup>

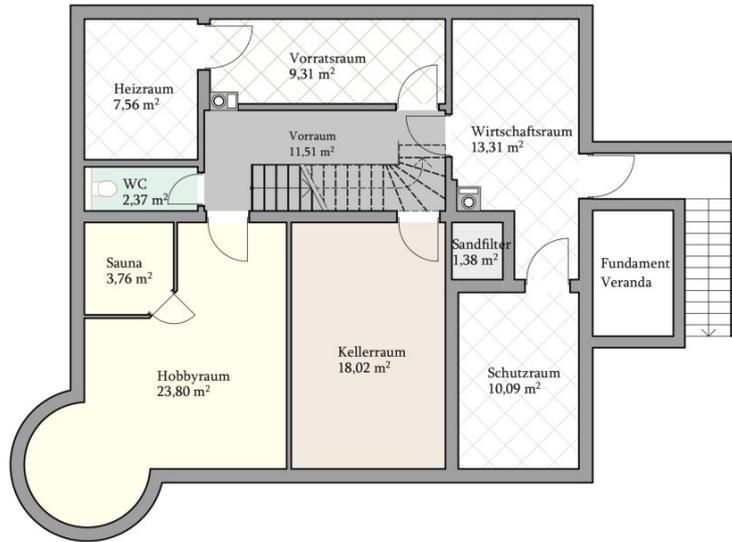


**GRUNDRISS EG** M.: 1 : 100

**ZIMMERAUFTEILUNG**

Heizraum	7,56
Hobbyraum	23,80
Kellerraum	18,02
Sandfilter	1,38
Sauna	3,76
Schutzraum	10,09
Vorratsraum	9,31
Vorraum	11,51
WC	2,37
Wirtschaftsraum	13,31

Summe Wohnfläche 101,11 m<sup>2</sup>



**GRUNDRISS KG** M.: 1 : 100

## Objektbeschreibung

Dieser charmante Familientraum wurde 1994/95 in hochwertiger Massiv-Holzbauweise errichtet und überzeugt durch seinen sehr guten bis guten Zustand. Dieser vereint ein Höchstmaß an Wohnkomfort mit einer idyllischen Lage, die Ruhe und Lebensqualität garantiert.

Das malerische Bad Aussee, geografischer Mittelpunkt Österreichs, ist bekannt für seine atemberaubende Landschaft, seine kulturelle Vielfalt und seine hohe Lebensqualität. Nur etwa 80 km südöstlich von Salzburg und rund 150 km nordwestlich von Graz gelegen, bietet Bad Aussee perfekte Voraussetzungen für erholsames Wohnen oder Urlauben.

Das freundlich helle Anwesen befindet sich in ruhiger, grüner Randlage von Obertressen in angenehmer Südwestausrichtung und nur wenige Minuten vom lebendigen Ortszentrum entfernt. Hier genießen Sie eine traumhafte Aussicht auf die umliegende Gebirgswelt sowie angenehme Ruhe und Privatsphäre.

Auf großzügigen ca. **242 m<sup>2</sup>** Wohnfläche, verteilt auf 2 Etagen, bietet das charmante Landhaus insgesamt **8 Zimmer**, darunter **5 Schlafzimmer** und **3 stilvolle Badezimmer**. Herzstück ist der offen gestaltete Wohnbereich mit ca. 60 m<sup>2</sup>, dessen behaglicher Kachelofen für wohlige Wärme sorgt. Von hier gelangen Sie auf die großzügige Terrasse und weiter in den liebevoll angelegten und gepflegten Garten, der nahezu uneinsehbar ist.

Das ca. 101 m<sup>2</sup> große Kellergeschoss bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten: Ein großzügiger Hobbyraum mit Sauna und Dusche, ein Heizraum, ein separates WC, diverse Räumlichkeiten sowie ein Luftschutzraum stehen zur Verfügung. Eine Treppe führt direkt in den traumhaften Garten. Ein Carport für ein Auto sowie ein zusätzlicher KFZ-Stellplatz runden das Angebot im Außenbereich ab.

### RAUMAUFTeilUNG

- Erdgeschoss: ca. 141,80 m<sup>2</sup> zuzüglich Terrasse
  - 2 Vorräume ca. 11,62 m<sup>2</sup>
  - 1 Abstellraum ca. 4,50 m<sup>2</sup>
  - Großzügiges Wohnzimmer mit Kachelofen ca. 60 m<sup>2</sup>

- Küche mit offenem Essbereich ca. 22,34 m<sup>2</sup>
  
- Gäste-WC ca. 1,71 m<sup>2</sup>
  
- Veranda ca. 7,76 m<sup>2</sup>
  
- Separate Wohnung /Einliegerwohnung ca. 34,33 m<sup>2</sup> mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kochnische sowie Badezimmer mit WC
  
  
  
  
  
  
  
  
  
  
- **Obergeschoss/Dachgeschoss: ca. 99,25 m<sup>2</sup> zuzüglich Terrasse und Dachboden**
  - 3 zentral begehbare Schlafzimmer
  
  - 1 zentral begehbares Zimmer ca. 24,67 m<sup>2</sup> mit en Suite Badzimmer/WC u. Fenster ca. 7,76 m<sup>2</sup>
  
  - Zusätzliches Badezimmer/WC und Fenster ca. 5,26 m<sup>2</sup>
  
  - Veranda ca.7,76 m<sup>2</sup>
  
  - Vorraum mit Kochnische/Miniküche ca. 11,71 m<sup>2</sup>
  
  - Dachboden

- **Kellergeschoss: ca. 101.11 m<sup>2</sup>**
  - Hobbyraum ca. 23,80 m<sup>2</sup> mit Sauna ca. 3,76 m<sup>2</sup>
  
  - Separates WC ca. 2,37 m<sup>2</sup>
  
  - Kellerraum ca. 18,02 m<sup>2</sup>
  
  - Wirtschaftsraum ca. 13,31 m<sup>2</sup>
  
  - 2 Vorratsräume ca. 20,82 m<sup>2</sup>
  
  - Luftschutzraum ca. 10,09 m<sup>2</sup>
  
  - Heizraum ca. 7,56 m<sup>2</sup>

## **INFRASTRUKTUR**

Bad Aussee überzeugt mit hervorragender Infrastruktur und bester Anbindung - sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés, ausgezeichnete Restaurants sowie Kindergärten, Schulen und medizinische Versorgungseinrichtungen sorgen für ein rundum angenehmes Leben.

Das Ausseerland ist zu jeder Jahreszeit ein Paradies für Natur- und Sportliebhaber: Ob Golfen, Langlaufen, Bergwandern oder Skifahren in unmittelbarer Umgebung. Im Sommer laden der nahegelegene Altausseer See und Grundlsee zum Baden, Wandern oder Wassersport ein. Im Winter erreichen Sie die Skigebiete Tauplitz und Loser in kurzer Zeit. Zudem steht ein gut ausgebautes Netz an Rad- und Wanderwegen zur Verfügung.

**Gerne übermitteln wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Frau Mag. Maria Rieger, Mobil: +43 699 1414 4040, Mail: m.rieger@advanta.at, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap