

Charmanter Familientraum in idyllischer Lage von Bad Aussee



Objektnummer: 6495

Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

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







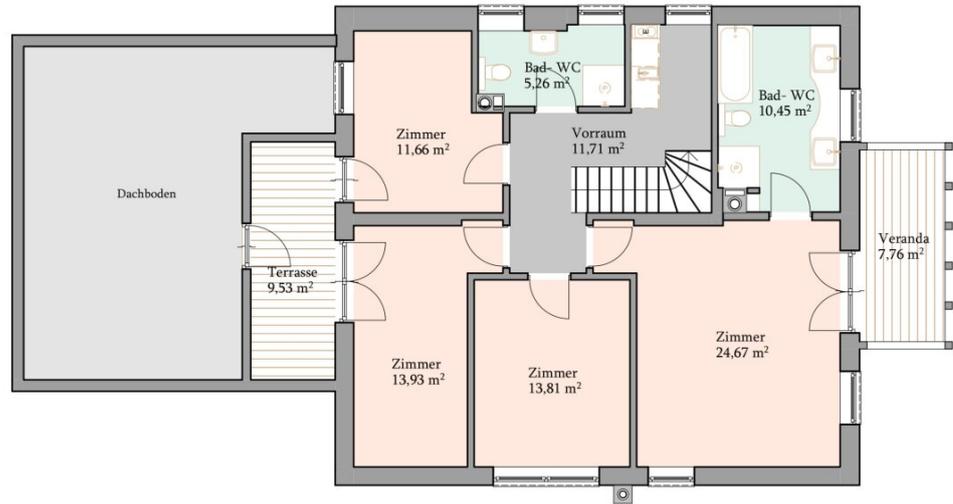






ZIMMERAUFTEILUNG

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
Summe Wohnfläche	99,25 m²

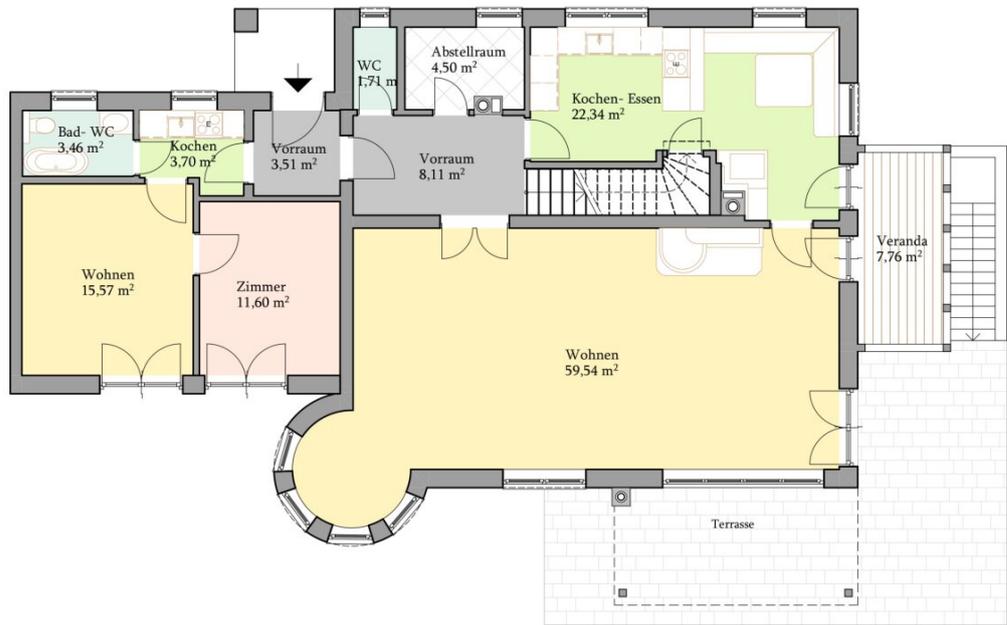


GRUNDRISS DG M.: 1 : 100

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 m²

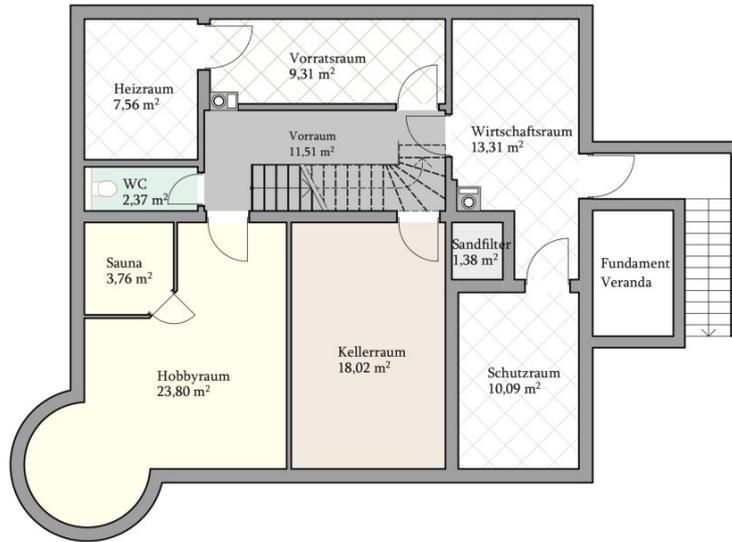


GRUNDRISS EG M.: 1 : 100

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 m²



GRUNDRISS KG M.: 1 : 100

Objektbeschreibung

Dieses besondere Anwesen vereint Wohnkomfort, Großzügigkeit und Naturverbundenheit in perfekter Harmonie. 1994/95 in hochwertiger Massiv-Holzbauweise errichtet, präsentiert sich das großzügige Landhaus in einem sehr guten bis guten Zustand in idyllischer Ruhelage.

Bad Aussee, das malerische Zentrum des Salzkammerguts, ist weit über die Landesgrenzen hinaus für seine atemberaubende Bergkulisse, kulturelle Vielfalt und hohe Lebensqualität bekannt. Nur rund 80 km von Salzburg und 150 km von Graz entfernt, bietet die Region ideale Voraussetzungen zum Wohnen, Arbeiten und Urlauben.

Das charmante Haus liegt in sonniger Randlage von Obertressen, nach Südwesten ausgerichtet und nur wenige Minuten vom lebendigen Ortszentrum entfernt. Von hier genießen Sie einen traumhaften Blick auf die umliegende Gebirgswelt mit viel Ruhe und Privatsphäre.

Auf großzügigen ca. **242 m² Wohnfläche**, verteilt auf zwei Ebenen, bietet das Haus insgesamt 8 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 3 stilvolle Badezimmer. Herzstück ist der **offen gestaltete Wohnbereich** von ca. **60 m²** mit Kachelofen, der für besonders behagliche Wärme sorgt. Vom Wohnzimmer gelangt man direkt auf die großzügige Terrasse und zum nahezu uneinsehbaren, liebevoll angelegten Garten.

Ein besonderes Plus ist die **separate Einliegerwohnung** im Erdgeschoss, die ideal für Gäste oder als Generationenwohnung genutzt werden kann.

Das ca. 101 m² große Kellergeschoss bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ein Hobbyraum mit Sauna und Dusche, Vorrats- und Wirtschaftsräume, ein Luftschutzraum sowie ein Zugang in den Garten.

Im Außenbereich stehen ein Carport und ein zusätzlicher KFZ-Stellplatz zur Verfügung.

Raumaufteilung

- **Erdgeschoss (ca. 141,80 m² + Terrasse):** großzügiger Wohnbereich mit Kachelofen, Küche mit Essplatz, Gäste-WC, Veranda, Abstellraum, Einliegerwohnung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kochnische und Badezimmer
- **Obergeschoss (ca. 99,25 m² + Terrasse + Dachboden):** drei Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer mit Veranda und en Suite Badezimmer, zusätzliches Badezimmer und Vorraum mit Miniküche

- **Kellergeschoss (ca. 101,11 m²):** Hobbyraum mit Sauna, Wirtschafts- und Vorratsräume, Heizraum, Luftschutzraum und Gartenzugang über eine Treppe

Infrastruktur

Bad Aussee überzeugt mit hervorragender Infrastruktur: gute öffentliche Verkehrsanbindungen, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Apotheken, Restaurants und Cafés.

Für Sport- und Naturfreunde bietet die Region ein vielfältiges Freizeitangebot:

- Sommer: Baden und Wassersport am Altaussee See & Grundlsee, Golfen, Radfahren und Wandern
- Winter: Skigebiete Loser & Tauplitz in kurzer Distanz, Langlaufloipen direkt in der Region

Das Ausseerland ist zu jeder Jahreszeit ein Paradies für Familien, Genießer und Aktivurlauber.

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