

**Ebensee - Randlage mit großem Freizeitwert!  
Preisgünstige 63m<sup>2</sup> Wohnung mit neuem Bad!**



K1024\_20251105\_100914

**Objektnummer: 2027/1351**

**Eine Immobilie von Bönisch Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4802 Ebensee
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	63,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	245,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	139.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	223,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

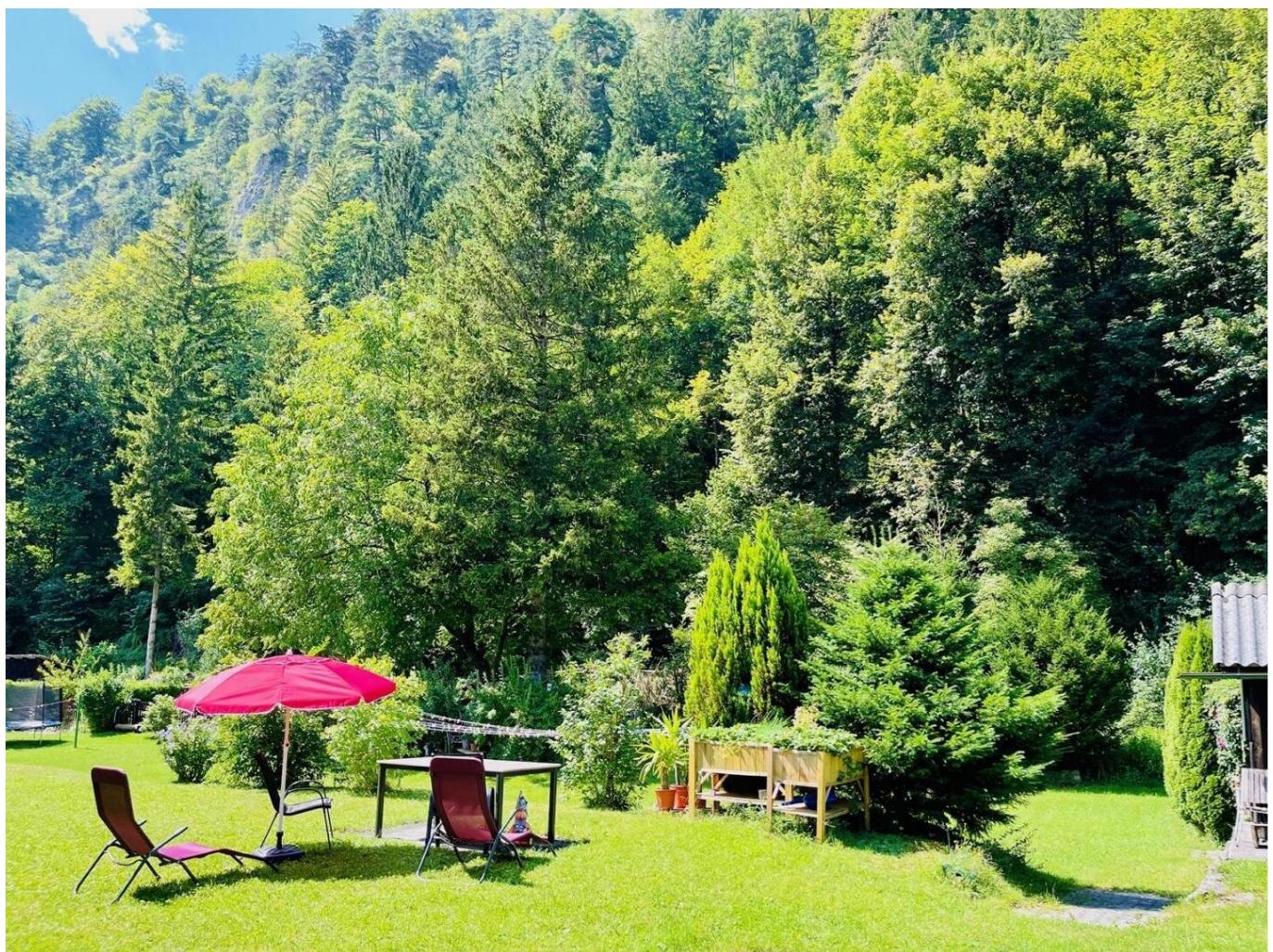


### Ing. Robert Bönisch

Bönisch Immobilien  
Anton Schosser-Str. 1  
4810 Gmunden

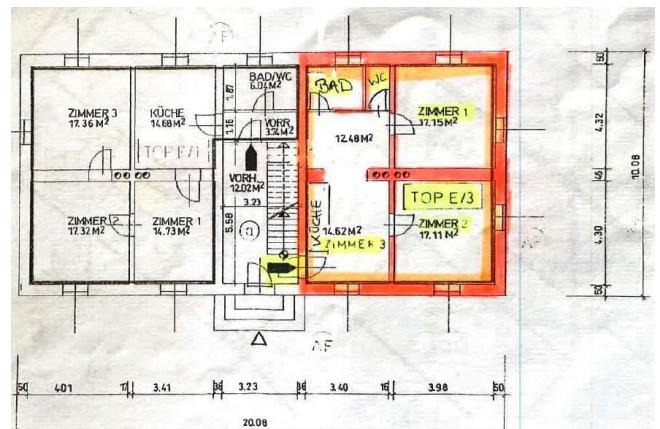
T +43 664 91 90 701

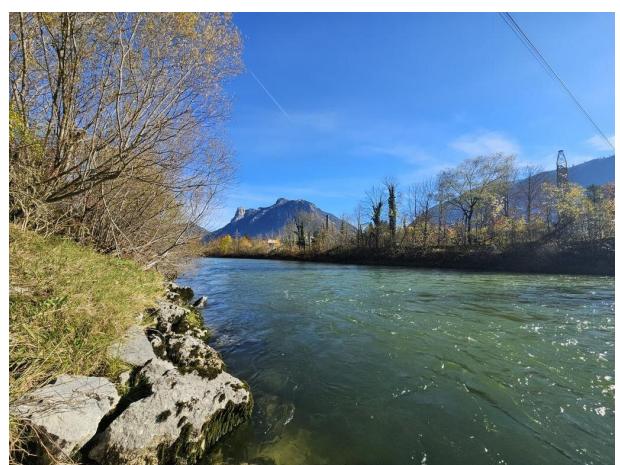
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













## Objektbeschreibung

Diese ca. 63m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoß in einem kleinen Wohnhaus mit nur 4 Parteien.

Sie kann als Hauptwohnsitz so wie auch als Zweitwohnsitz genutzt werden. Auch für Anleger ist sie äußerst interessant (sie war in den letzten Jahren stets vermietet).

Die Wohnung besteht aus:

- Geräumige Essküche
- Wohnzimmer mit gemütlichem Holzofen
- Ruhiges und großes Schlafzimmer
- Neues Badezimmer mit Fenster und Fußbodenheizung
- Separates WC

Weiters gehören noch 2 Dachbodenabteile und 2 Gartenhütten dazu, wodurch man außergewöhnlich viel Stauraum erhält.

Ein Parkplatz für Ihr Auto gehört ebenso zur Wohnung.

Darüber hinaus besteht noch die Möglichkeit den Garten zu nutzen.

Man kann eventuell auch einen Schrebergarten dazu mieten (über die Hausverwaltung).

Beheizt wird die Wohnung mit Strom (Nachtspeicheröfen) und einem Holzofen.

Es besteht die Möglichkeit eine Gastherme zu installieren, da eine Gasleitung bereits im Haus ist.

Die Lage der Wohnung am Ortsrand ist einzigartig!

- Einerseits ist das Ortszentrum nur ca. 1,3km entfernt und
  - andererseits befindet sich hinter dem Haus der Garten und der Solewanderweg.
  - Vor dem Haus kann man zur Traun runter zum Schwimmen gehen oder
    - man nützt den Radweg R2 und fährt durch wunderbare Landschaften nach Bad Ischl, Bad Goisern,
- zum Hallstättersee ...
- fährt zum Offensee oder in die andere Richtung zu den Langbathseen
  - surft auf der bekannten „Riverwave“ oder
  - fährt mit der Gondel auf den Feuerkogel zum Wandern, Skifahren, Schneeschuhwandern,...
- oder/und
- man genießt die ausgezeichnete Gastronomie in Ebensee!

Ein Raumtrenner wird noch angefertigt - ungefähr wie auf der Fotomontage ersichtlich.

Wie anfangs erwähnt: Eine preisgünstige Wohnung mit großem Freizeitwert!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap