

**Neuer Preis! - Loftwohnung in historischer Villa mit Garten  
- Ruhe & Lebensqualität im Ausseerland**



**Objektnummer: 2126**

**Eine Immobilie von My Stars GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ramgutstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8990 Bad Aussee
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	45,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,11 m²
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 89,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,42
Kaufpreis:	215.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.777,78 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Hartl**

My Stars GmbH, Immobilienkanzlei  
Getreidegasse 21  
5020 Salzburg



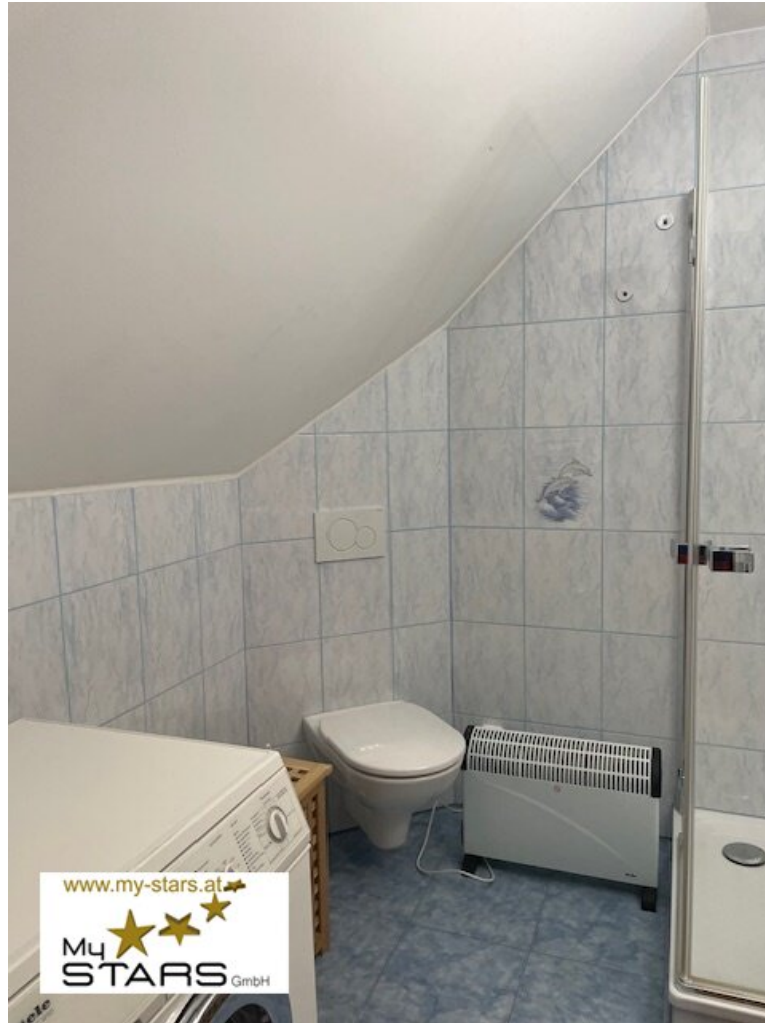




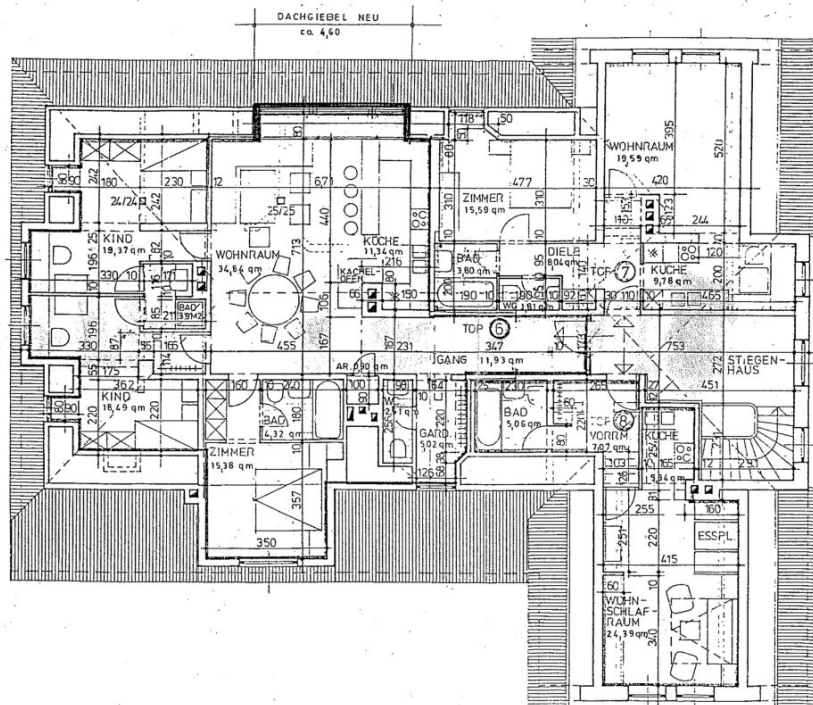








☐ ABRUCH  
☒ NEUBAU



MAYR-KLESTORFER OEG  
Explanade 11  
A-4820 Bad Ischl  
Tel. (06132) 50 95/42 68  
BAD AUSSEE, 20. 6. 94.

ADAPTIERUNG  
SCHLOSS "RAMGUT"  
BAD AUSSEE  
DACHGESCHOSS M.1:100



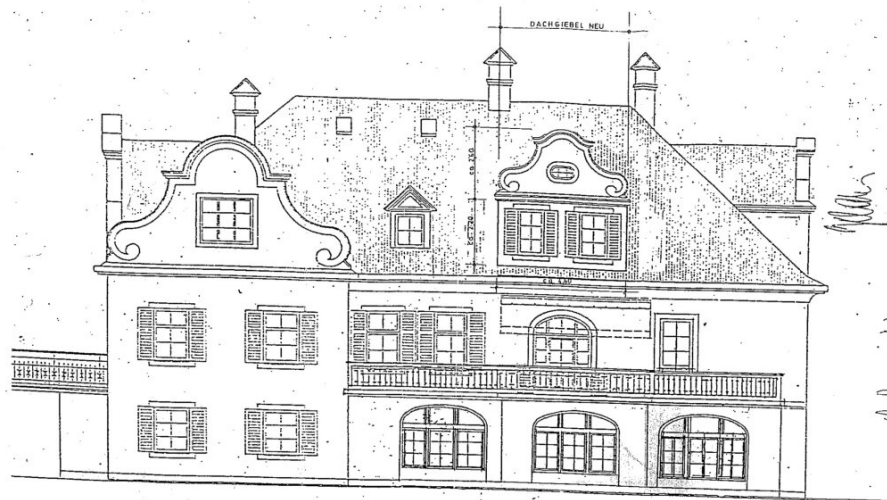
001

KELLER

Hand-drawn floor plan of a building. The plan shows several rooms and corridors. The rooms are labeled as follows:

- W1: 15.57 m²
- W2: 29.38 m²
- W3: 1.65 m²
- W4: 1.53 m²
- W5: 4.33 m²
- W6: 4.82 m²
- W7: 4.35 m²
- W8: 2.37 m²
- W9: 4.11 m²

The plan also shows a staircase (Treppenhaus) and a central area labeled "WASSERTEILER". The plan is oriented with a north arrow pointing towards the top right.



Bad Aussee, Schloss Ramgut, 29.4.1994

*Alp. Nuss*

**MAYR - MAYR**

IMMOBILIENREHABITATIONSGESELLSCHAFT m.b.H.  
A-4820 BAD ISCHL, WIRERSSTR. 2  
TEL. (06132) 75 10

ADAPTIERUNG  
SCHLOSS "RAMGUT"  
BAD AUSSEE  
NORDWESTANSICHT M1:100

64-1-2-64 P2

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

15.9.94

Nutzwertberechnu  
EZ 233 Gb 67007  
Obertressen  
(Schloss "Ramgut")



## Objektbeschreibung

**Ein Ort mit Geschichte. Ein Raum für Ruhe, Rückzug und Inspiration.**

? **Lage:** Ramgutstraße 18, Obertressen, Bad Aussee

? **Wohnfläche:** ca. 45 m<sup>2</sup>

?? **Raumaufteilung:** großzügiger Wohn-/Schlafbereich, Küche, Bad

? **Ausrichtung:** Ostseitiger Blick auf Natur und Gebirge

?? **Zustand:** hochwertig generalsaniert

? **Besonderheiten:** historische Substanz mit modernen Details, Holzbalken, Schlossambiente

## Beschreibung

Im charmanten Dachgeschoss des denkmalgeschützten Schlosses Ramgut erwartet Sie ein einzigartiger Rückzugsort mit rund 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ideal für Individualisten, Kulturliebhaber und Freunde des Besonderen.

Der offen gestaltete Wohn- und Schlafbereich besticht durch hohe Räume, freigelegte Dachbalken und warme Holzoberflächen. Die stilvolle Einbauküche fügt sich dezent in das Raumkonzept ein. Ein modernes Badezimmer mit Dusche rundet das Angebot ab.

## Ausstattung

- Fußbodenheizung im Bad
- Maßgeschneiderte Küche mit Marken-Einbaugeräten
- Modernes Bad mit Dusche und Naturstein-Elementen

- Abstellraum im historischen Gewölbekeller
- Eigener Kamin für gemütliche Atmosphäre
- Hochwertige Sanierung unter Wahrung des Denkmalschutzes
- Privater Terrassenzugang unter altem Baumbestand
- Bezugsfertig möbliert

## Lage & Umgebung

Schloss Ramgut liegt ruhig am Waldrand von Obertressen, nur wenige Minuten vom Zentrum Bad Aussees entfernt. In direkter Umgebung: das Kammerhofmuseum, traditionelle Kaffeehäuser, Wanderrouten und die Kultur des Salzkammerguts.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://my-stars.service.immo/registrieren/de) - <https://my-stars.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <750m

Krankenhaus <1.250m

### Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <4.250m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

### Sonstige

Bank <750m

Geldautomat <750m

Post <750m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap