

**Sonniges 5-Zi-Haus 175m<sup>2</sup> Ebensee mit Terrasse, Loggia & Pool, Gebirgsblick, Top-Ausstattung in Ebensee - Wohnen im Salzkammergut**



**Objektnummer: 7939/2300162782**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4802 Ebensee
<b>Baujahr:</b>	1952
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	175,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 192,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,75
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Werner Nöhmer**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 12









Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**  
**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

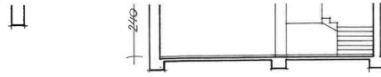


Website



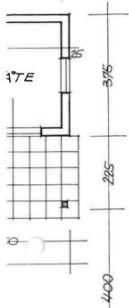
Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

SÜDWESTANSICHT:

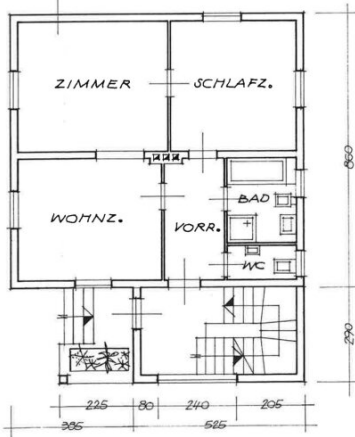


NORDWESTANSICHT:

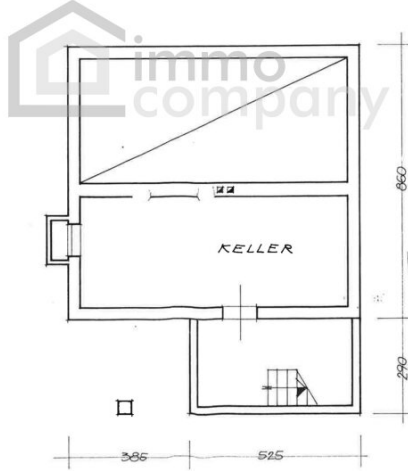
SCHNITT:



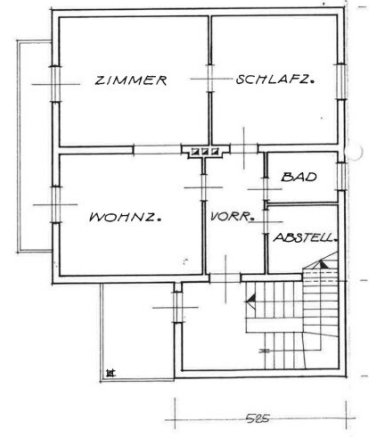
ERDGESCHOSS:



KELLER:

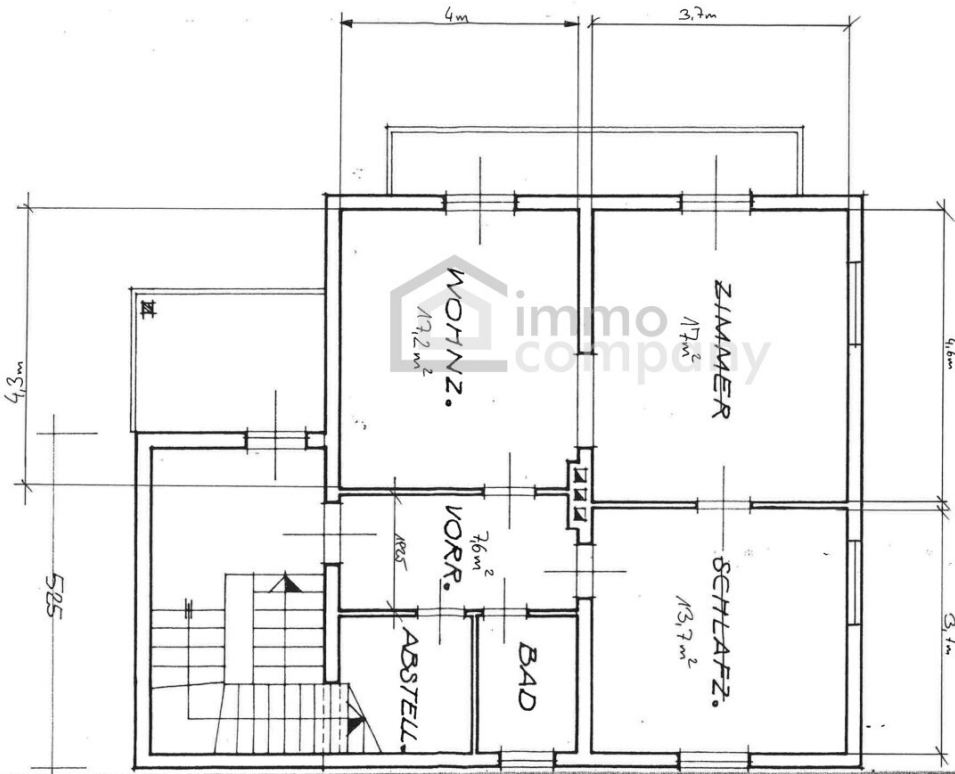


OBERGESCHOSS:

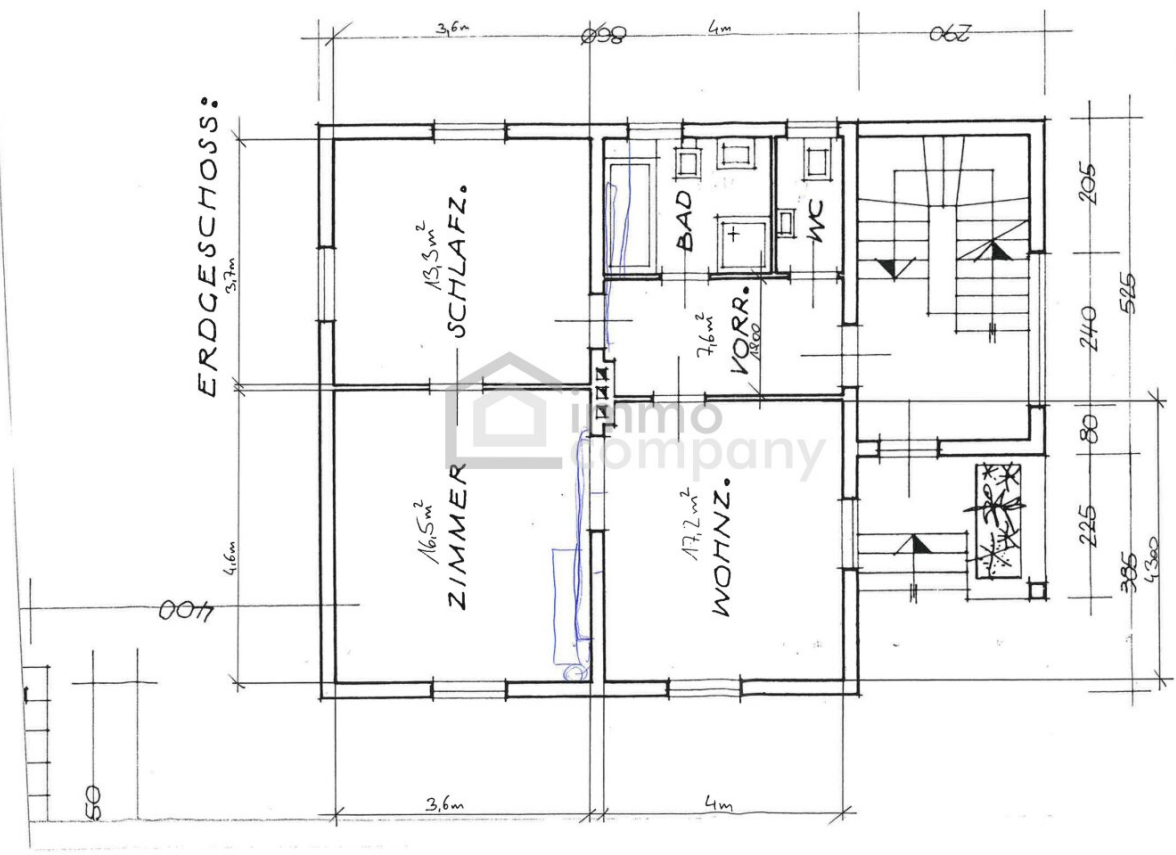


63,5 m<sup>2</sup>

OBERGESCHOSS:



ERDGESCHOSS:



1 x Glasbaustein 348,- 800 x 800 mm

1/2  
1/5

## Objektbeschreibung

### **Sonniges Familienparadies mit Gebirgsblick, Pool & Top-Ausstattung in Ebensee - Wohnen im Salzkammergut**

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in attraktiver Lage von Ebensee vereint Wohnkomfort, Naturnähe und eine ausgezeichnete Infrastruktur. Eingebettet in die traditionsreiche Region des Salzkammergut und nur unweit von Bad Ischl sowie Gmunden gelegen, bietet diese Immobilie eine perfekte Kombination aus Erholung und Lebensqualität. Der nahe Traunsee sowie das beeindruckende Bergpanorama rund um den Traunstein laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten – von Wandern bis Wintersport – ein.

Das ursprünglich im Jahr 1952 errichtete Wohnhaus wurde 1986 umfassend saniert und bis zuletzt laufend modernisiert sowie technisch auf den neuesten Stand gebracht (bis 2024). Auf einer Wohnfläche von ca. 178 m<sup>2</sup> überzeugt das Haus mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die moderne Küche ist funktional gestaltet und bietet viel Platz für kulinarische Entfaltung. Das Badezimmer präsentiert sich zeitgemäß ausgestattet mit Dusche und Whirlpool-Badewanne. Ein zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das ca. 1.119 m<sup>2</sup> große Grundstück besticht durch einen gepflegten, pflegeleicht angelegten Garten mit umlaufender Einfriedung, die für Privatsphäre sorgt. Die großzügige, überdachte Hauptterrasse bietet einen wunderschönen Blick auf die Berge sowie ein beeindruckendes Bergpanorama. Eine Glasschiebewand schützt zusätzlich vor Wind, während ein vorhandener TV-Anschluss den Außenbereich perfekt ergänzt. Der moderne Außenpool mit Überdachung rundet das hochwertige Gesamtbild ab.

Ein vielseitig nutzbares Nebengebäude bietet zahlreiche Möglichkeiten und umfasst eine Werkstatt, eine Garage, einen Pooltechnikraum, einen Geräteraum sowie einen Dachboden. Ein Doppelcarport stellt ausreichend Platz für zwei große Fahrzeuge zur Verfügung.

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten 30er-Zone mit angeschlossenem Radweg. Die Volksschule Roith ist bequem in etwa 10 Gehminuten erreichbar – ideal für Familien.

#### **Ausstattungs-Highlights:**

- Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung

- Hochwertige JOSKO Aluminiumfenster mit 3-fach-Verglasung
- Elektrische Rollläden
- Laufend modernisiert und sehr gepflegter Zustand

Diese Immobilie eignet sich ideal für Paare oder Familien, die ein solides, hochwertig ausgestattetes Zuhause in einer der schönsten Regionen Österreichs suchen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap