Charmante 2-Zimmer-Wohnung in Bad Aussee – im Herzen des Ausseerlandes im Erdgeschoss/Hochparterre mit Balkon



Objektnummer: 11085

Eine Immobilie von wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8990 Bad Aussee
Baujahr:	1961
Wohnfläche:	49,60 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	13,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 99,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,04
Kaufpreis:	149.500,00 €
Betriebskosten:	85,64 €
USt.:	11,74 €

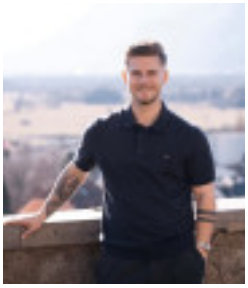
Infos zu Preis:

Zusätzlich Sanierungskosten € 4.340,69.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Philip Bacher


Zu Verkaufen
wölin 4 you









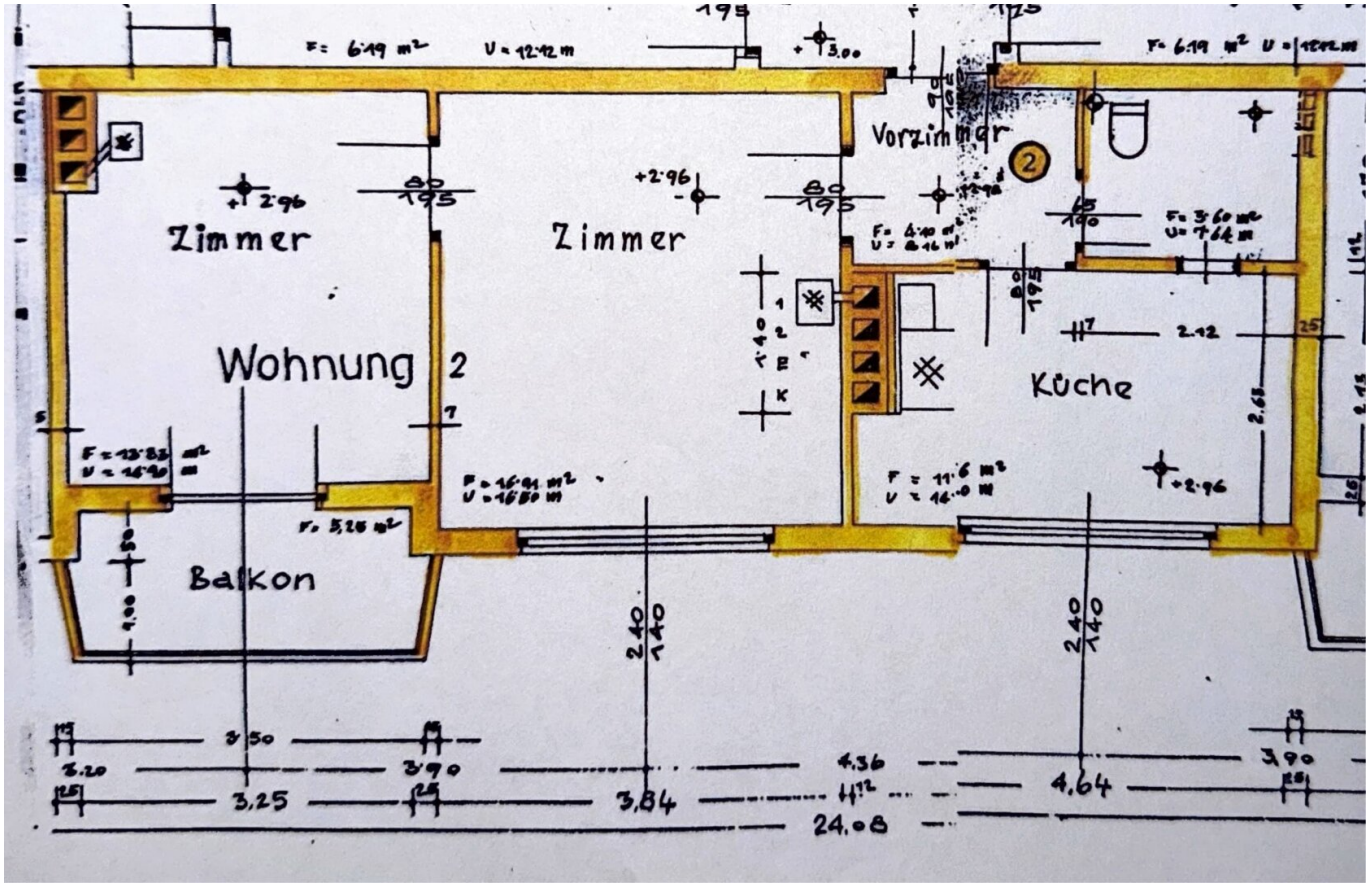


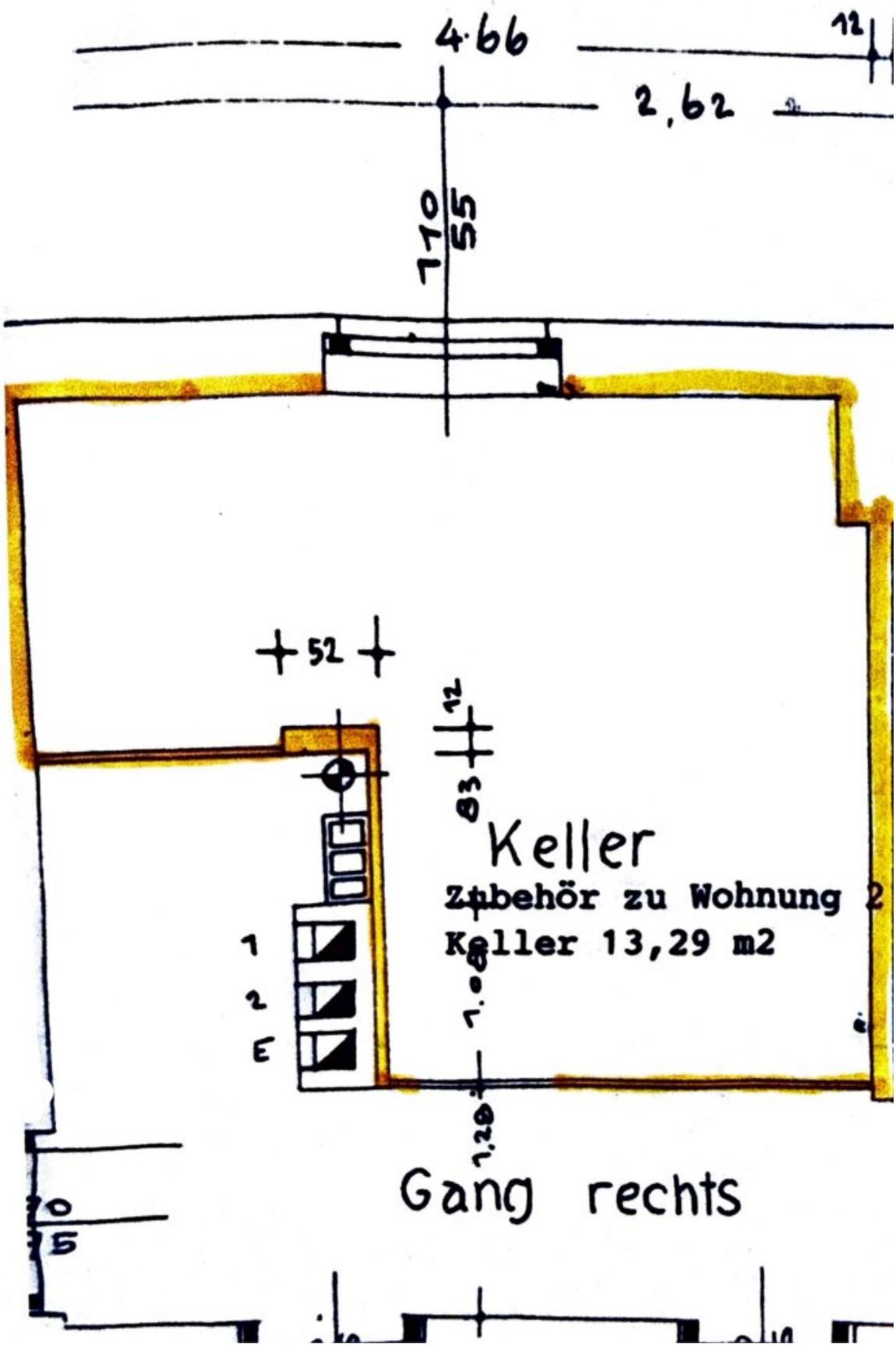









Zimmer
Zimmer
Vorzimmer
Küche
Wohnung 2
Balkon
3,25
3,84
4,64
24.08


4.66
2,62
110
55
52
12
83
Keller
Zubehör zu Wohnung 2
Keller 13,29 m2
1
2
E
1.20
Gang rechts

Objektbeschreibung

Eckdaten: ca. 50 m² · Hochparterre, 2 Zimmer · Bad mit WC · Küche · Vorraum · Süd-Balkon · Elektro-Heizung (Infrarotpaneele) + Pelettofen (derzeit defekt) · Nutzung nur als Hauptwohnsitz – kein Zweitwohnsitz möglich. Parkmöglichkeiten: Allgemeine Parkplätze befinden sich beim Objekt; zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine Garage anzumieten (Miete separat).

Lage

Die Wohnung liegt in Bad Aussee, dem geografischen Mittelpunkt Österreichs und Zentrum des Ausseerlandes. Die Kur- und Vitalstadt verbindet Tradition, lebendiges Ortszentrum und unmittelbare Naturnähe – Geschäfte, Gastronomie, Kurpark und Bahnanschluss sind bequem erreichbar. Ein begehrter, ganzjährig belebter Standort mit hoher Lebensqualität.

Raumaufteilung

Grundriss ca. 50 m²:

- Vorraum
- 2 Zimmer (Wohn- und Schlafraum), hell und funktional
- Küche separat angeordnet
- Bad mit Dusche und WC
- Süd-Balkon mit optimaler Sonnenausrichtung

Ausstattung & Highlights

- Süd-Ausrichtung des Balkons ? viel Licht und Sonne über den Tag
- Beheizung über Infrarotpaneele (Strom) – wartungsarm, schnell regelbar
- Zusätzlich möglich mit Holzofen/Pelettofen für gemütliche Atmosphäre – Hinweis: aktuell defekt, daher Instandsetzung bzw. Austausch durch den Käufer einzuplanen
- Kompakte, gut vermiet-/bewohnbare Größe – ideal als Erstwohnsitz für Singles, Paare oder Pendler

Parkmöglichkeiten: Allgemeine Parkplätze befinden sich beim Objekt; zusätzlich besteht die Möglichkeit, eine Garage anzumieten (Miete separat).

Region

Eingebettet zwischen **Seen** und den Gipfeln des Toten Gebirges und Dachsteinmassivs – ein Naturraum mit Seltenheitswert:

- Seen: Altausseer See, Grundlsee, Toplitzsee und Ödensee – glasklare Bergseen zum Baden, Bootfahren und Wandern

- Berge Bike Skigebiet Wanderrouten: Hausberge Loser (1.837 m) und Trisselwand, Gipfel- und Almtouren, Loser-Panoramastraße & Bergbahn

- Sonstiges: Kultur- und Brauchtumsstadt (u. a. Narzissenfest, Kammerhofmuseum), Kurpark und das Narzissen Vital Resort

Fazit

Eine kompakte, sonnige 2-Zimmer-Wohnung in einer der gefragtesten Regionen Österreichs. Die Lage im belebten Bad Aussee, der Süd-Balkon spricht für sich; Wichtig: Die Wohnung ist ausschließlich als Hauptwohnsitz nutzbar – ein Zweitwohnsitz ist hier nicht möglich. Ideal für alle, die ihren Lebensmittelpunkt zwischen Bergen und Seen suchen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap