

Charmante 2-Zimmer-Wohnung in Bad Aussee – im Herzen des Ausseerlandes



Objektnummer: 11085

**Eine Immobilie von wohn4you Immobilien Bacher & Steininger
Immobilienmakler KG**

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|----------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 8990 Bad Aussee |
| Wohnfläche: | 49,60 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Keller: | 13,00 m ² |
| Kaufpreis: | 185.000,00 € |
| Betriebskosten: | 190,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Hans Jürgen Bacher

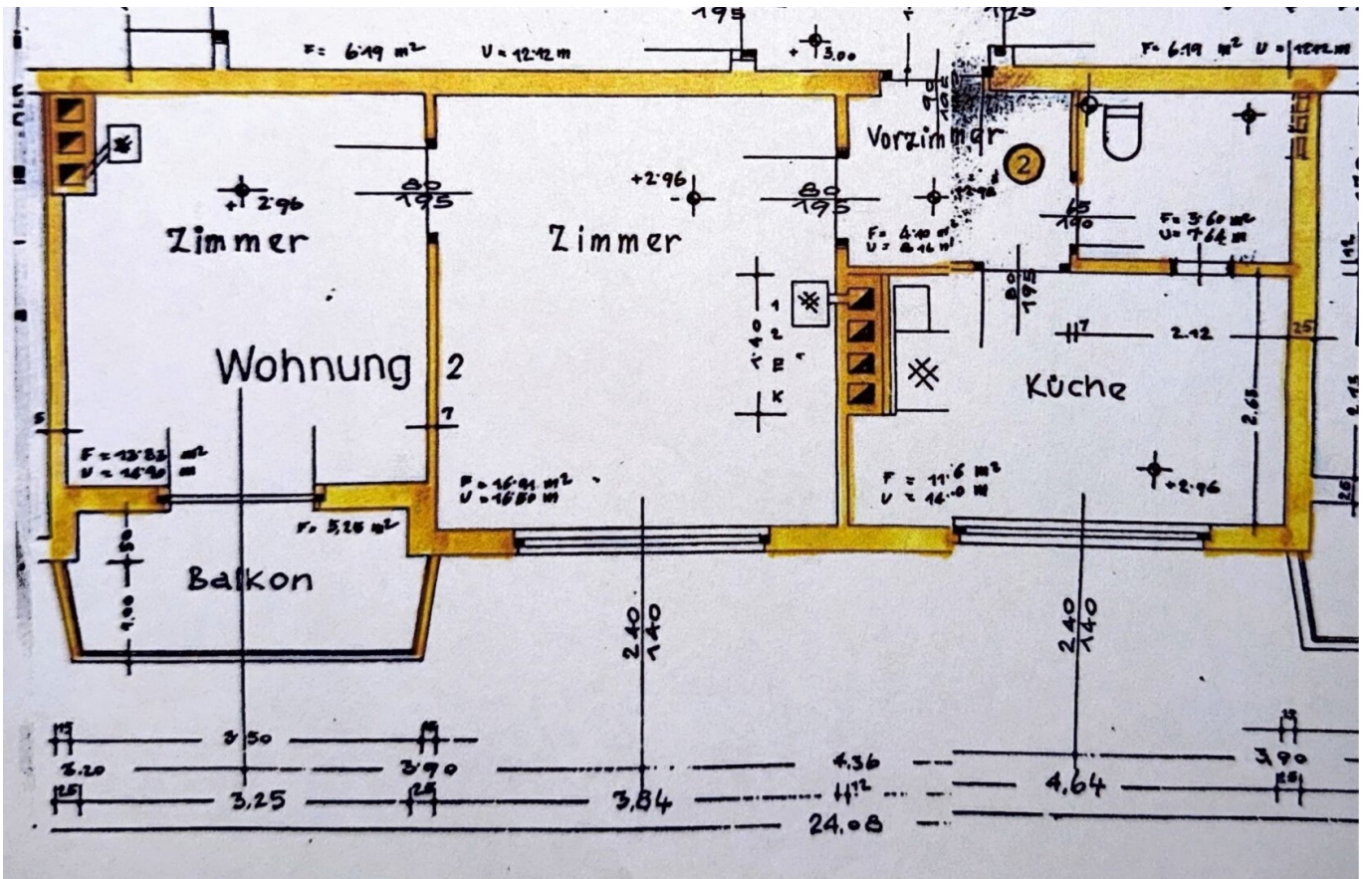
wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG
Hauptstraße 3
8940 Liezen

T +43 3612 25080
H +43 676 49 756 73
F +43 3612 25081









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: [Altaussee 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