Großzügige 102-m²-Wohnung mit Gartenanteil, Gartenhütte und Carport – absolute Ruhelage in Bad Aussee



Objektnummer: 11094

Eine Immobilie von wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG

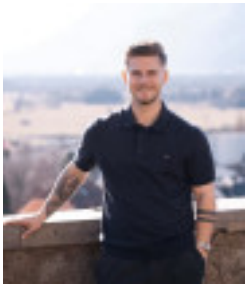
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8990 Bad Aussee
Baujahr:	1962
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	102,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	E 195,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,13
Kaufpreis:	245.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Philip Bacher

wohn4you Immobilien Bacher & Steininger Immobilienmakler KG
Hauptplatz 3
8940 Liezen

T +43 3612 25080







































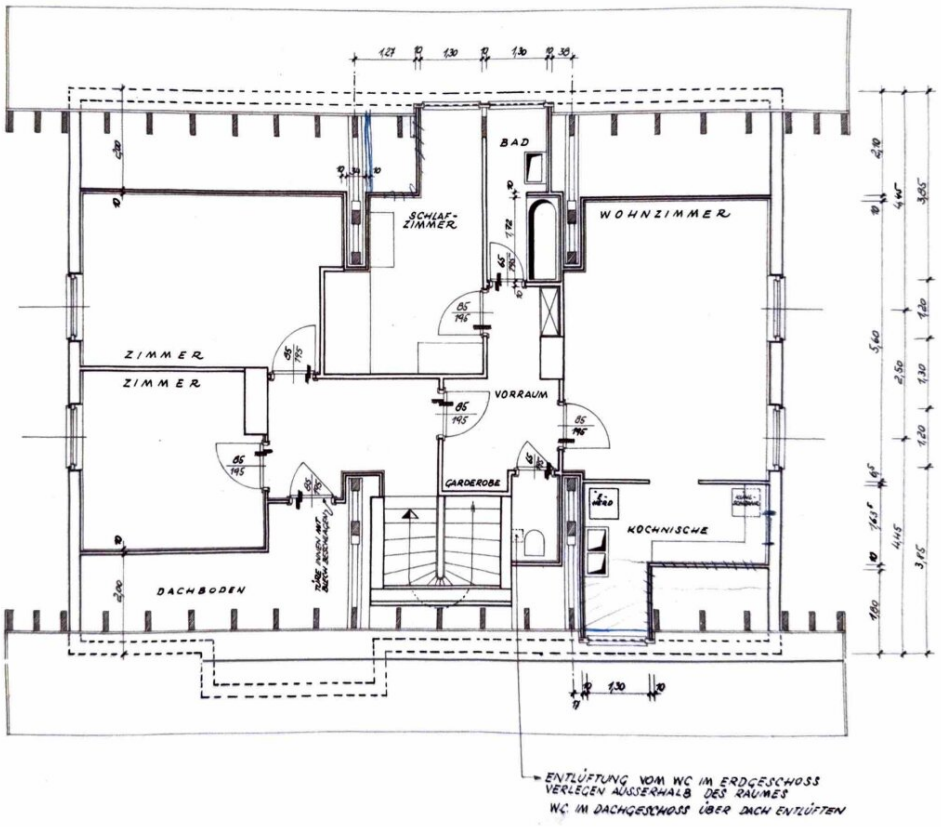






WOHNHAUS
DACHGESCHOSS

M. 1:50



Objektbeschreibung

Eckdaten: Wohnung · ca. 102 m² · 4 Räume · Bad mit Badewanne · separates/eigenes WC · West-Balkon · Gartenanteil · Gartenhütte · **2 zusätzliche Abstellräume (nicht in der Wohnfläche mit eingerechnet)** · Carport · sonnig · absolute Ruhelage

Lage

Die Wohnung liegt in Bad Aussee, dem geografischen Mittelpunkt Österreichs und Zentrum des Ausseerlandes. Die Kur- und Vitalstadt verbindet lebendiges Ortszentrum, Tradition und unmittelbare Naturnähe. Das Objekt besticht durch seine **absolute Ruhelage** bei gleichzeitig sonniger Ausrichtung – ideal für alle, die Erholung und Privatsphäre suchen, ohne auf die Nähe zu Infrastruktur und Anbindung zu verzichten.

Raumaufteilung

- **ca. 102 m² Wohnfläche** auf **4 Räumen** – großzügig und flexibel nutzbar (Wohnen, Schlafen, Arbeiten, Kinder-/Gästezimmer)
- **Bad mit Badewanne** sowie **WC**
- **West-Balkon** – Freisitz mit Nachmittags- und Abendsonne
- **Eigener Gartenanteil** – ideal zum Entspannen, Gärtnern oder für gemütliche Stunden im Freien
- **Gartenhütte**
- **2 zusätzliche Abstellräume**, die **nicht in die Wohnfläche eingerechnet** sind – wertvoller Extra-Stauraum

Ausstattung & Highlights

- **Absolute Ruhelage** bei sonniger Ausrichtung – seltene Kombination mit hohem Wohnwert

- **Überschaubare Hausgemeinschaft:** viel Privatsphäre und geringe gemeinschaftliche Abstimmung

- **West-Balkon** für entspannte Stunden in der Sonne

- **Gartenanteil - Gartenhütte**

- **Zwei separate Abstellräume** als zusätzlicher Nutzraum (Keller/Depot/Technik) – ohne Anrechnung auf die 102 m²

- Großzügiger 4-Raum-Grundriss – ideal für Paare, Familien oder als komfortabler Hauptwohnsitz

Region

Bad Aussee liegt eingebettet zwischen den Seen des Ausseerlandes und den Gipfeln von Totem Gebirge und Dachsteinmassiv – die folgenden Links führen auf die offiziellen Seiten des Tourismusverbandes Ausseerland – Salzkammergut:

- **Seen:** Altausseer See, Grundlsee, Toplitzsee und Ödensee – Baden in Trinkwasserqualität, Bootsfahrten und Uferwege ? Seen im Ausseerland

- **Berge & Wanderrouten:** Hausberg Loser mit Panoramastraße, Touren im Toten Gebirge, Drei-Seen-Wanderung u. v. m. ? Wandern im Ausseerland

- **Sommerfrische & Aktiv:** Rad- und E-Bike-Touren, Schifffahrt Grundlsee, Naturerlebnisse ? Sommerfrische

- **Wintersport:** Die Region zählt zu den beliebtesten Wintersportgebieten der Steiermark. Das familienfreundliche Skigebiet **Loser Altaussee** begeistert mit bestens präparierten Pisten, modernen Liftanlagen und traumhaften Panoramablicken. Darüber

hinaus ist das Skigebiet **Tauplitz** in kurzer Zeit erreichbar und bietet ein abwechslungsreiches Angebot für Skifahrer und Snowboarder. Auch Langläufer, Schneeschuhwanderer und Skitourengeher finden im Ausseerland ideale Bedingungen. ? Skifahren im Ausseerland

- **Sonstiges (Kultur & Erlebnisse):** Narzissenfest, Salzwelten Altaussee, Kammerhofmuseum, Narzissen Vital Resort - Solebad und weitere Ausflugsziele ? Erlebnisse im Ausseerland

- **Region im Überblick:** ? Ausseerland – Salzkammergut

Fazit

Eine großzügige 4-Raum-Wohnung mit rund 102 m² – in absoluter Ruhelage und dennoch sonnig gelegen. Der West-Balkon, der Gartenanteil und die Gartenhütte, die zwei zusätzlichen (nicht mit eingerechneten) Abstellräume und die kleine Hausgemeinschaft machen das Objekt besonders wohnlich und privat. Ein ideales Zuhause für alle, die Platz, Ruhe und die Naturkulisse des Ausseerlandes schätzen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap