

Traumhaftes Zwei-Familien-Wohnhaus in Bad Vigaun



Balkon

Objektnummer: 7230/728
Eine Immobilie von Peges

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5424 Bad Vigaun
Zustand:	Neuwertig
Nutzfläche:	277,90 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 70,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,89
Kaufpreis:	1.299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



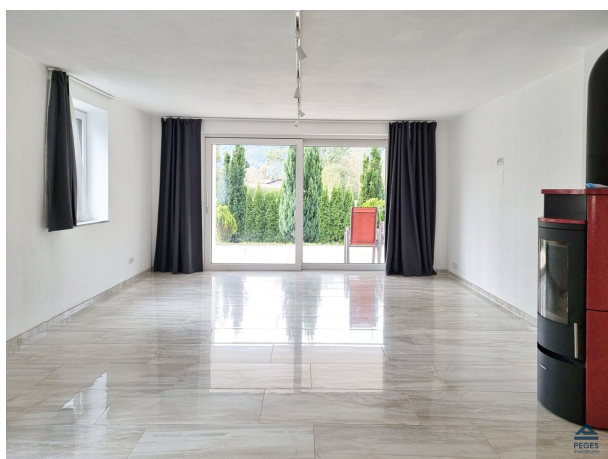
Mag. Nicole Außersteiner

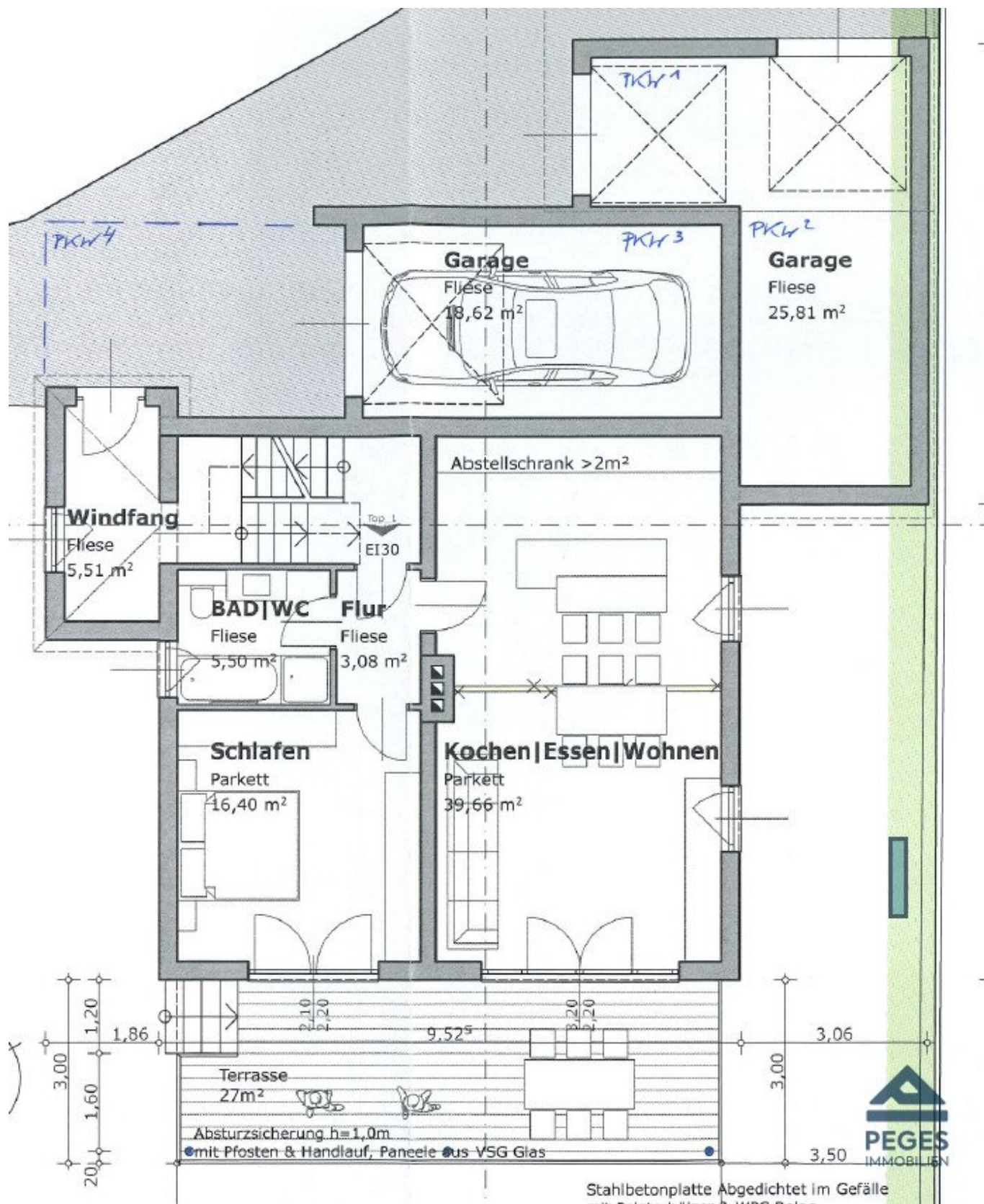
Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.
Itzlinger Hauptstraße 57
5020 Salzburg

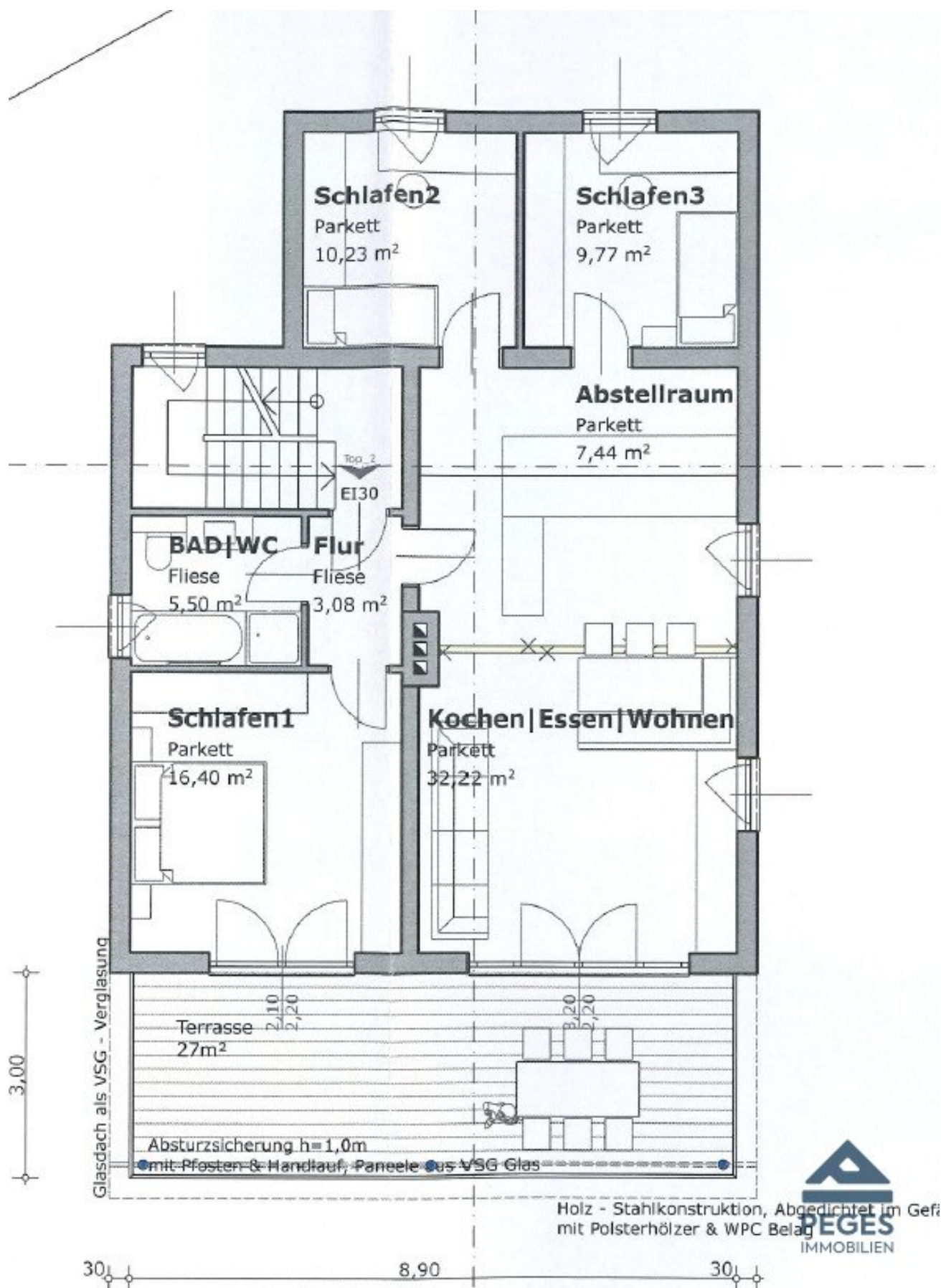
T +43 664 171 69 65

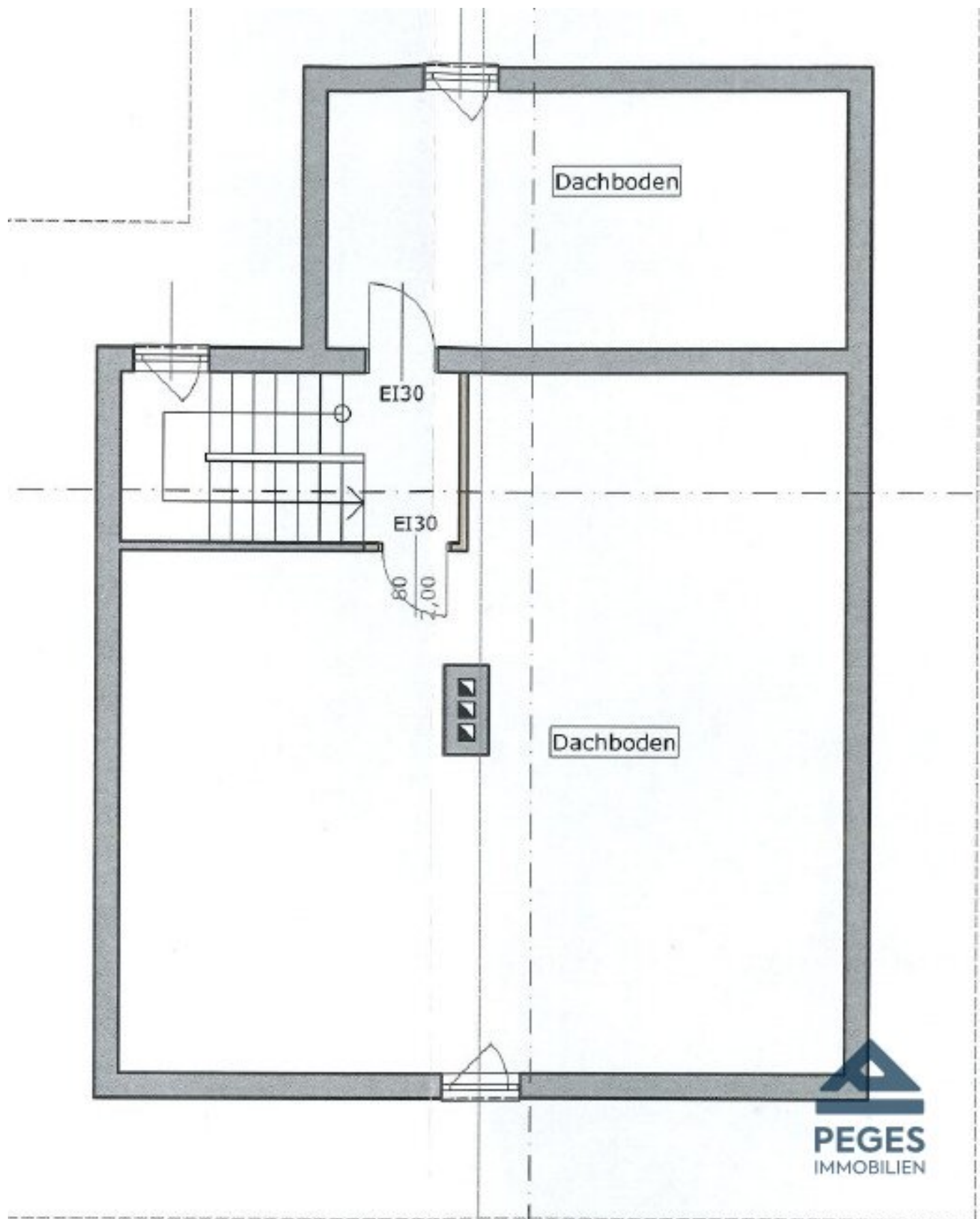


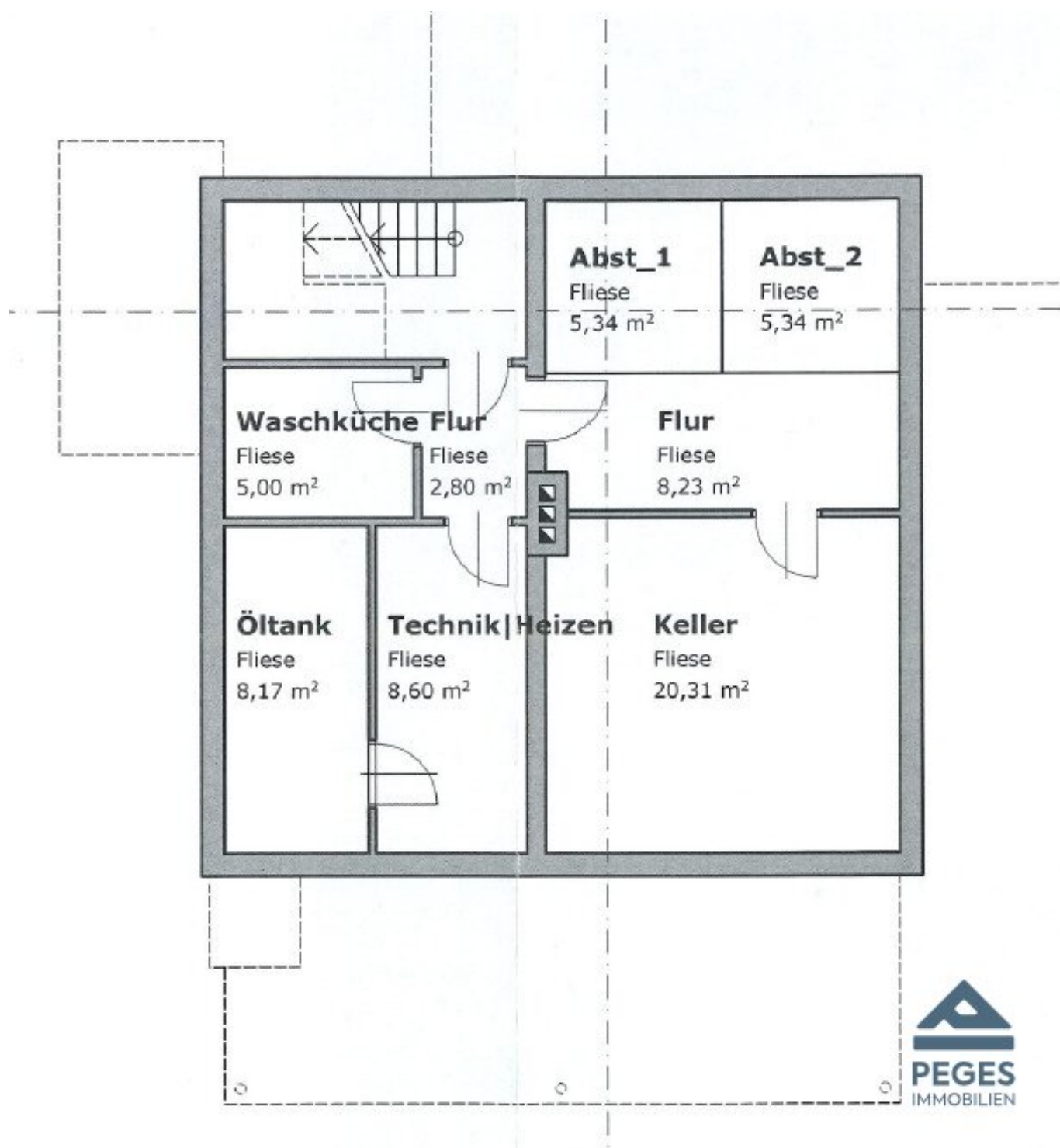












Objektbeschreibung

In **herrlich ruhiger Lage von Bad Vigaun** präsentiert sich dieses im Jahr 1985 errichtete und **2016 umgebaute und generalsanierte Zweifamilienwohnhaus**, das sich in einem rundum hervorragenden Zustand zeigt. Mit einer **Grundstücksfläche von ca. 709 m²** und einer **gesamten Wohn-/Nutzfläche von ca. 278 m²** bietet dieses Wohnhaus mit seinen **sonnigen Außenbereichen mit Süd-West-Ausrichtung** einen wunderschönen **Blick ins Grüne sowie auf die umliegende Berglandschaft** und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus **moderner Energieausstattung, flexiblem Wohnraum und umfangreichen Nebenflächen**.

Das Gebäude besteht aus **Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachboden** sowie **zwei Garagen** und bietet **zwei großzügige Wohnebenen**, die unterschiedliche Nutzungskonzepte ermöglichen. Die **Wohneinheit im Erdgeschoss** ist **derzeit vermietet**, während die **zweite Wohnebene im Obergeschoss** ab sofort individuell genutzt werden kann.

Der einladende Windfang und Flur im Erdgeschoss sowie das Treppenhaus werden gemeinsam genutzt. Von hier aus gelangt man in die **2-Zimmer-Wohneinheit im Erdgeschoß**, wo ein praktisch geschnittener Vorraum in den offenen, ca. 39 m² großen Wohn-, Ess- und Kochbereich überleitet, der dank **großer Fensterfronten** herrlich hell ist und direkten Zugang zur **ca. 27 m² großen Terrasse** samt **Garten** bietet. Ein mit Holz befeuerter **Kaminofen** sorgt hier zusätzlich für wohlige Wärme, während ein **geräumiges Schlafzimmer** und ein **modernes Bad mit Dusche und WC** das Erdgeschoss komplettieren.

Über das gemeinsame Stiegenhaus gelangt man in das Obergeschoss, das als **großzügige 4-Zimmer-Wohnebene** konzipiert ist und neben dem zentralen **Wohn-, Ess- und Kochbereich** samt weiterem **Holz-Kaminofen** drei **flexible Schlafzimmer für Familie, Gäste oder das Homeoffice** sowie ein weiteres **Bad mit Dusche und WC** und eine großzügige, dem Wohnzimmer vorgelagerte und **überdachte Terrasse** bereithält.

Ein besonderes Plus stellt der **großzügige Dachboden** dar, der viel zusätzlichen Stauraum bietet. Auch das **vollständig unterkellerte Untergeschoss** schafft mit großem Lagerraum, Keller, Waschküche (mit WM-Anschluss für beide Wohneinheiten) sowie Technik- und Heizraum umfangreiche Nutz- und Lagerflächen.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Windfang, Stiegenhaus, Flur, Bad/WC, Schlafzimmer, geräumiges Wohn-/Esszimmer mit offenem Kochbereich (eingerichtet), Terrasse, Garten; zwei Garagen

Obergeschoss: Stiegenhaus, Flur, Bad/WC, 3 (Schlaf-)Zimmer, geräumiges Wohn-/Esszimmer mit offenem Kochbereich (eingerichtet), überdachte Terrasse

Dachgeschoss: Dachboden/Lagerfläche

Kellergeschoss: Stiegenhaus, Flur, Waschküche (mit Waschmaschinen-Anschluss für beide Wohneinheiten), Öltank, Technik-/Heizraum, Lagerraum

Für eine **nachhaltige und zukunftsfähige Energieversorgung** wurde kürzlich eine leistungsstarke **Photovoltaikanlage** installiert. Neben der bewährten **Öl-Zentralheizung** für die Beheizung und Warmwasserbereitung bieten die **Kaminöfen in beiden Wohnebenen** zusätzlichen Heizkomfort. Das Haus wurde in **Massivbauweise** errichtet, **mit Steinwolle gedämmt** und verfügt über Grander-Wasser, Parkett- und Fliesenböden sowie **mehrfachverglaste Fenster**.

Die Kombination aus **großzügigem Platzangebot**, zwei **vielseitig nutzbaren Wohnebenen**, **umfangreichen Nebenflächen** und der **herrlich ruhigen Lage** macht diese Immobilie zu einem attraktiven Zuhause für unterschiedliche Lebenskonzepte.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieses besonderen Wohnhauses in Bad Vigaun. Für weitere Informationen und Details stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <3.500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <500m
Höhere Schule <8.000m
Universität <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <3.000m

Sonstige

Bank <3.500m



Geldautomat <4.000m

Post <500m

Polizei <4.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.