ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Charmante Panorama-Wohnung Bad Aussee



Objektnummer: 513/3024

Eine Immobilie von Stiller & Hohla Immobilientreuhänder GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8990 Bad Aussee
Baujahr:	2018
Wohnfläche:	81,67 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 41,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Kaufpreis:	570.000,00 €
Betriebskosten:	397,00 €
Sonstige Kosten:	83,33 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Reisinger

Stiller & Hohla Immobilientreuhänder GmbH
Joseph-Messner-Straße 8-14
5020 Salzburg







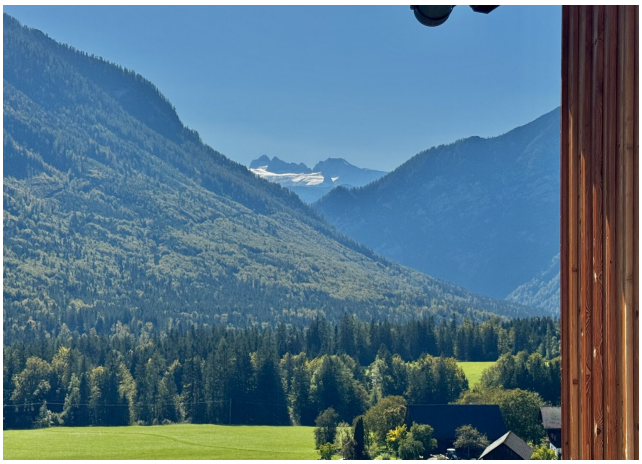






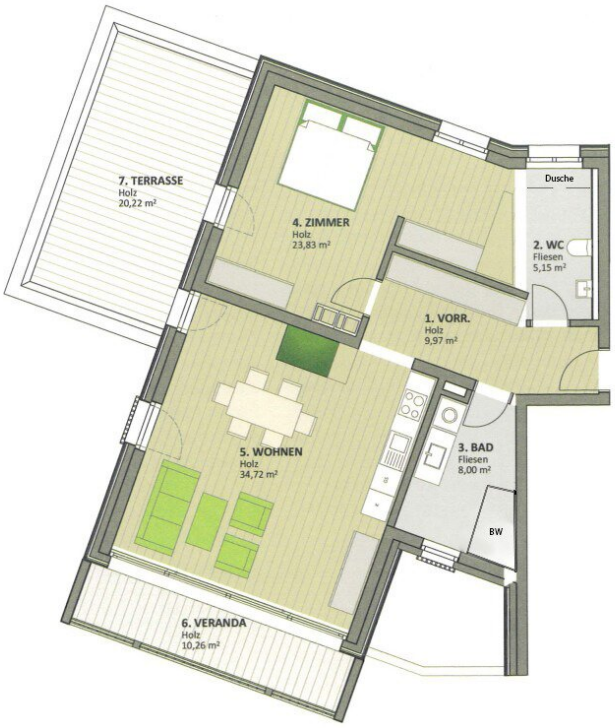






TOP 4

81,67 m²


7. TERRASSE
Holz
20,22 m²
4. ZIMMER
Holz
23,83 m²
Dusche
2. WC
Fliesen
5,15 m²
1. VORR.
Holz
9,97 m²
5. WOHNEN
Holz
34,72 m²
3. BAD
Fliesen
8,00 m²
BW
6. VERANDA
Holz
10,26 m²

N
W
O
S

Objektbeschreibung

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im obersten Stock des westlichen Haus und ist barrierefrei mittels Lift erreichbar. Besonderen Charme bezieht sie aus der klassischen Dachform mit Raumhöhen bis zu 5 m und dem unverbaubaren Panoramablick. Es handelt sich um einen Erstbesitz in neuwertigem Zustand.

Durch die nach Süden orientierte, vor Regen geschützte, Veranda im Ausseerland-Stil und die nach Westen orientierte große Terrasse, die sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus begangen wird, bestehen ideale Nutzungsmöglichkeiten zu jeder Jahreszeit und Wetterlage.

Durch die hohen Räume wäre auch der Einbau einer Galerie bzw. Gästeschlafebene möglich. Mit Duschbad mit WC sowie getrenntem Wannenbad mit WC (‚His & Hers') ist auch für Gästebesuch vorgesorgt.

Der beeindruckende hohe Wohnraum mit der nach Südwesten orientierten Veranda bezieht seine Heimeligkeit aus dem schönen massiven Eichenholzboden sowie dem klassischen Kachelofen. Der stellt eine ideale Ergänzung zur zentralen Wärmeversorgung mittels Fußbodenheizung dar. Sowohl für die Beheizung als auch die Warmwasseraufbereitung erfolgen mittels ökologischer örtlicher Fernwärme aus Biomasse.

Dementsprechend auf erfreulich niedrigem Niveau liegen im Fremdvergleich die Betriebskosten und wird laufend ein nennenswertes Guthaben erwirtschaftet.

Zur einzigen Nachbarwohnung ist die Wohnung durch das geräumige Treppenhaus mit Lift getrennt. Zusammen mit der Lage im obersten Stock und dem unbebauten westlich vorgelagerten Areal bietet sie ein Höchstmaß an Privatsphäre.

Abgerundet wird der Komfort durch einen überdachten Garagenplatz mit vorgelagertem geräumigen Kellerraum, der am Stromkreis der Wohnung hängt, sowie einem zusätzlichen PKW-Abstellplatz in bevorzugter Randlage.

Ein Bezug der Wohnung ist binnen weniger Wochen nach Kaufabschluss möglich, es verbleiben sämtliche Einbauten inklusive der maßgefertigten Küche mit Siemens- u. Miele-Geräten sowie der zeitlos schöne Kachelofen.

Die Hausverwaltung wird von einem renommierten Bad Ischler Büro in sehr persönlicher und umsichtiger Weise vorgenommen.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <2.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <2.000m

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.