

Wohnen, wo andere Urlaub machen: Immobilie mit Gestaltungspotenzial in Bad Aussee mit Panoramablick



Objektnummer: 961/36274

Eine Immobilie von s REAL Steiermark

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8990 Bad Aussee
Baujahr:	1963
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	125,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	G 305,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,45
Kaufpreis:	249.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

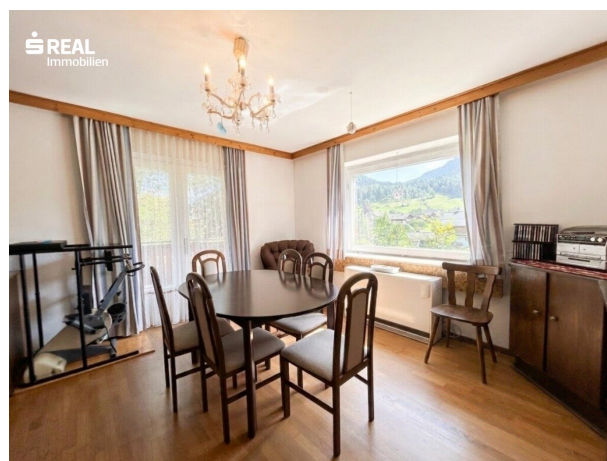
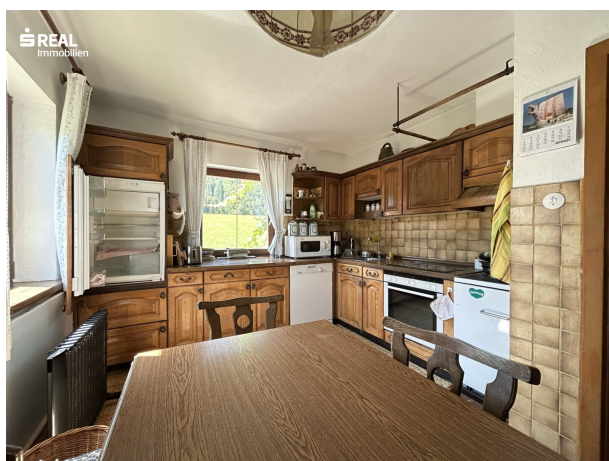


Thomas Mayr

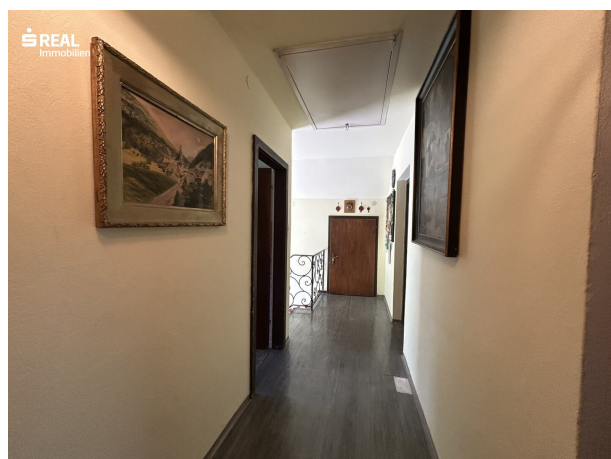
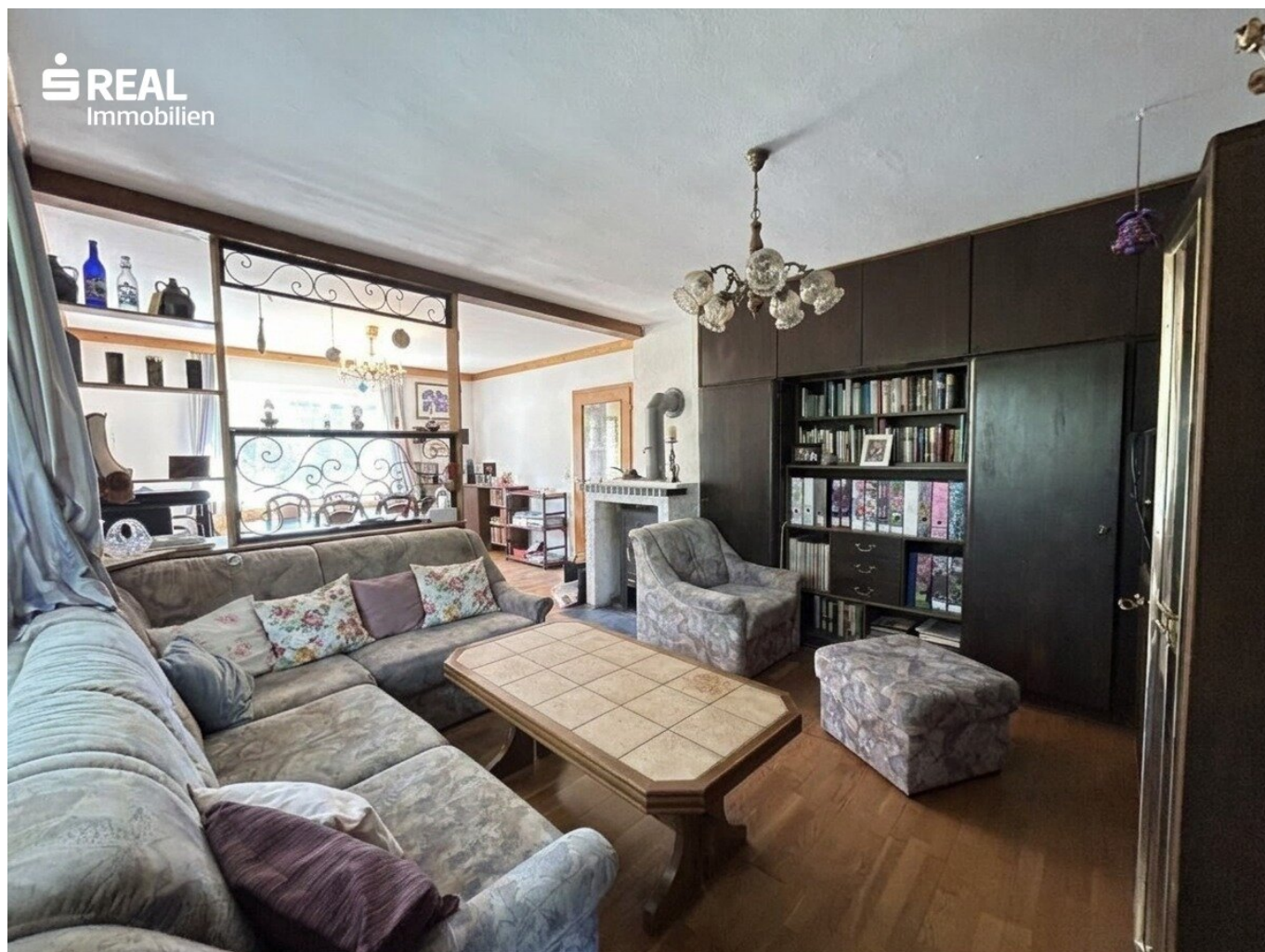
s REAL - Bad Aussee
Bahnhofstraße 95
8990 Bad Aussee

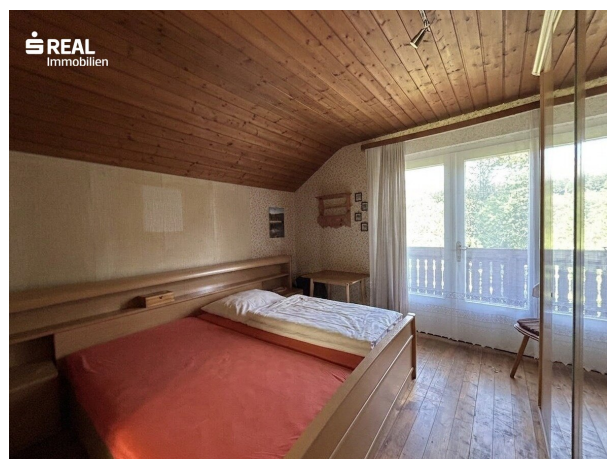


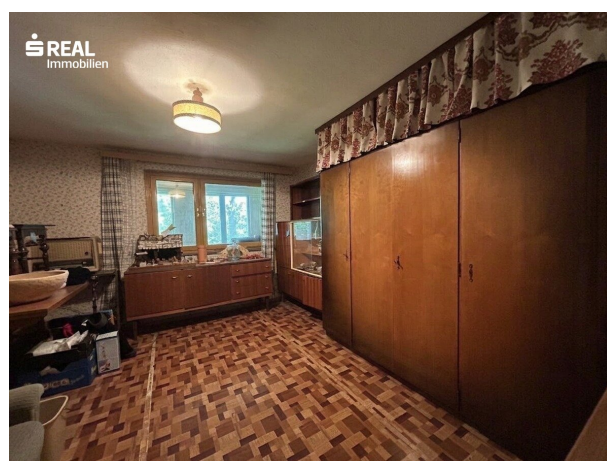
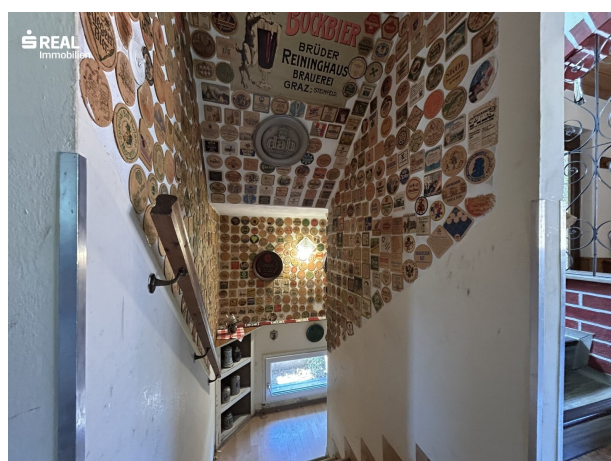








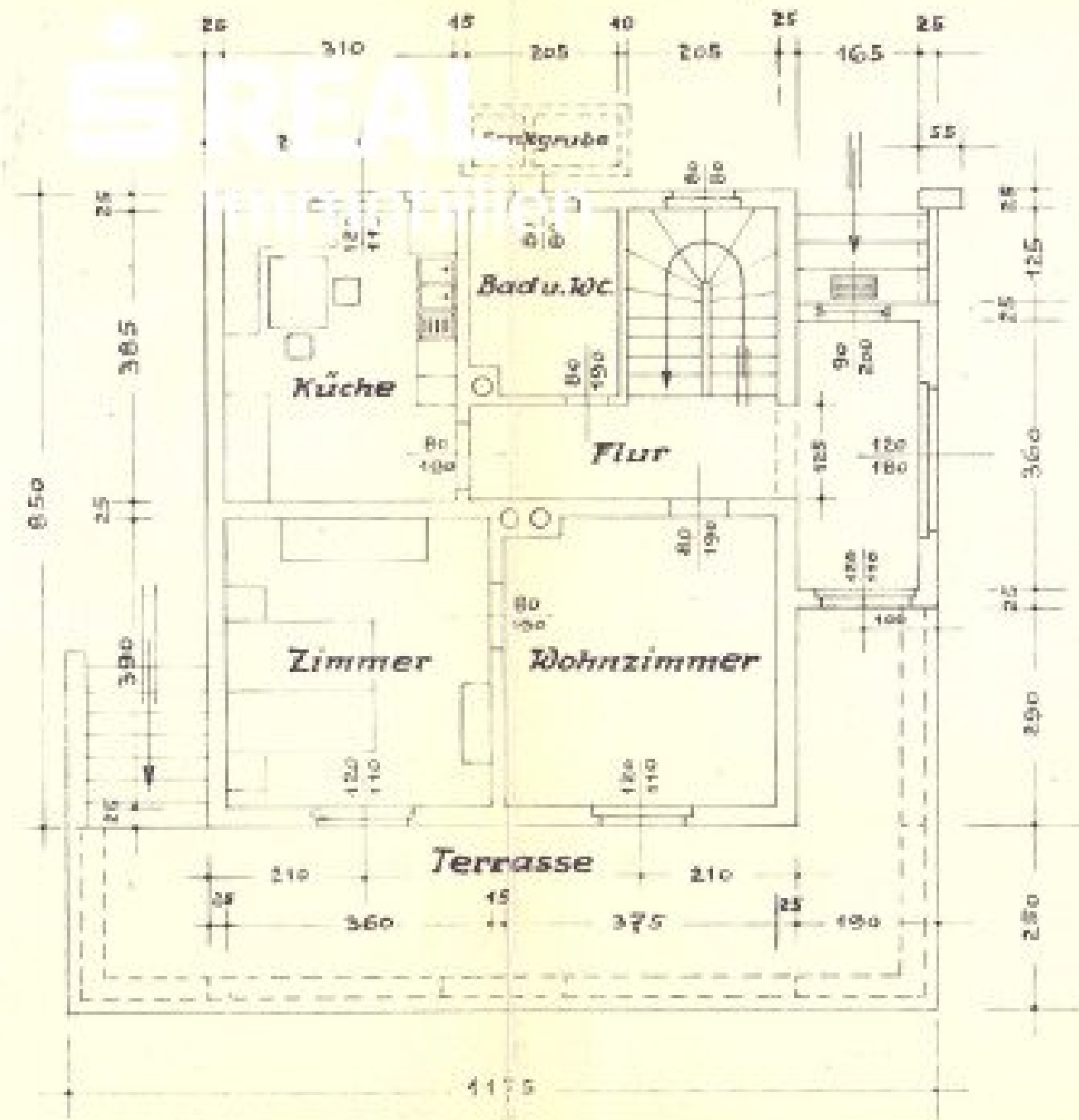




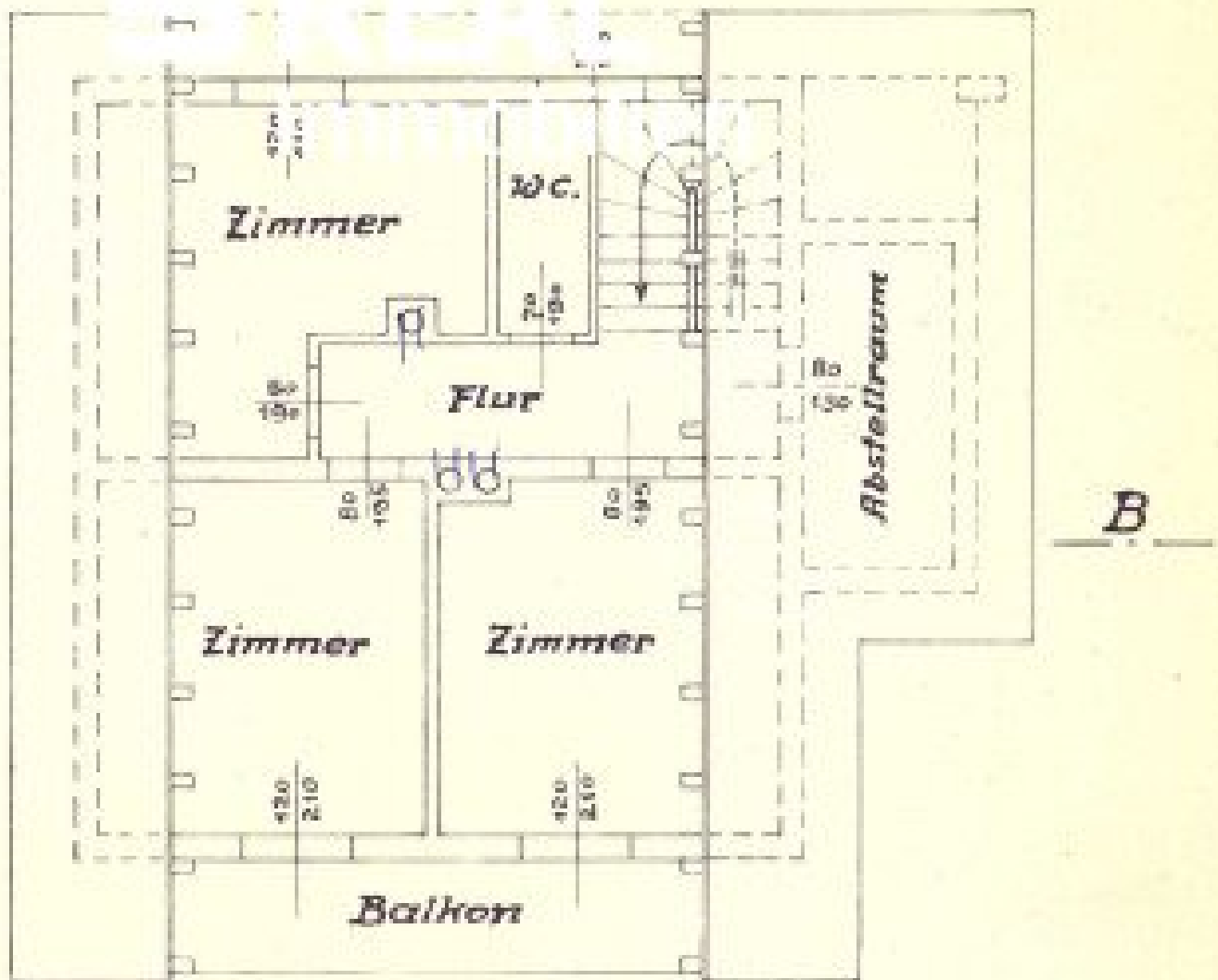


REAL
Immobilien

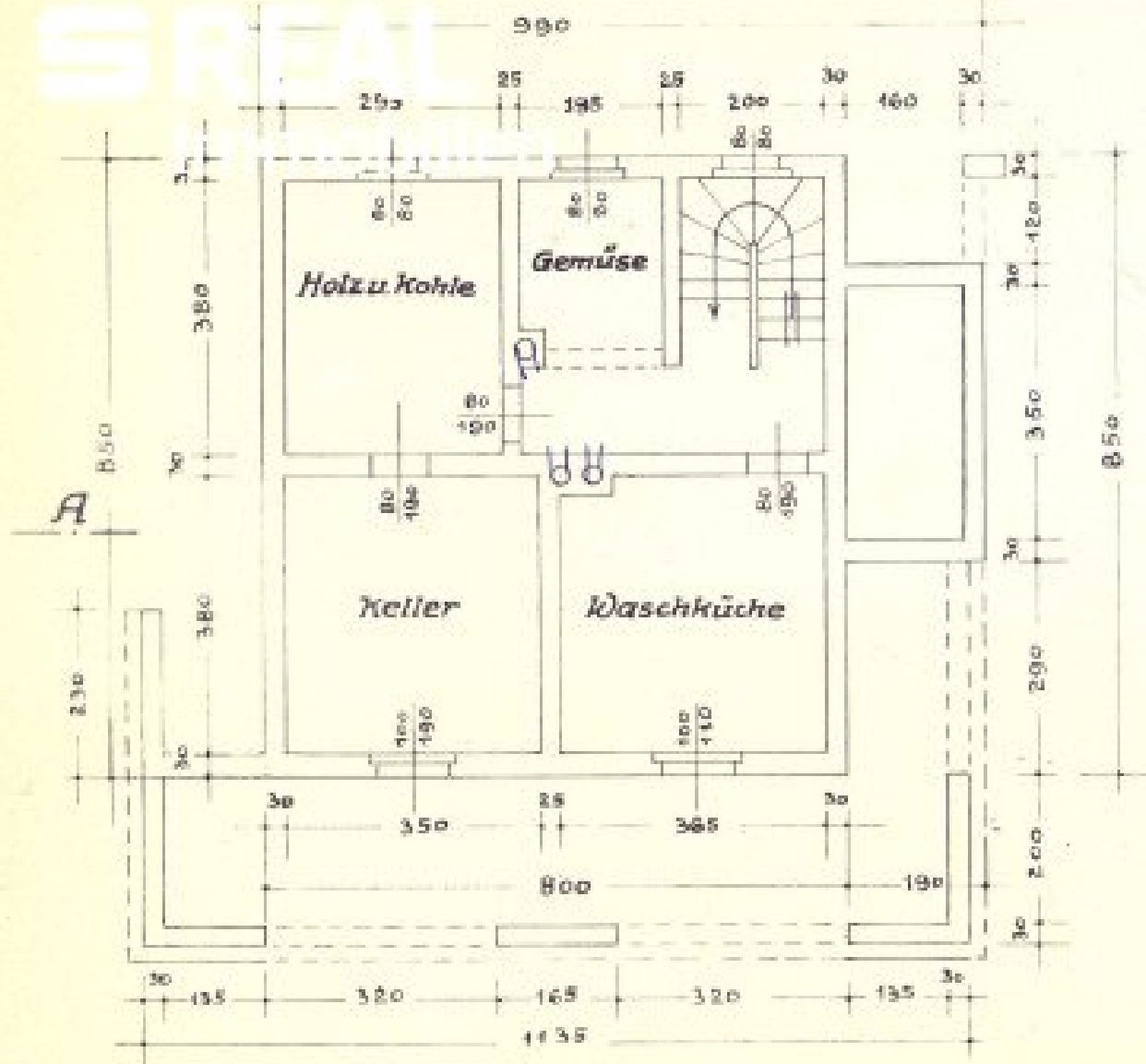
Grundriss vom Erdgeschoß.



Grundriss vom Dachgeschoß.



Grundriss vom Kellergeschoß.



Objektbeschreibung

Im Herzen der malerischen Tourismusregion Salzkammergut steht dieses ältere Einfamilienhaus zum Verkauf. Umgeben von Wiesen und mit einem unvergleichlichen Blick auf die umliegende Bergwelt von Bad Aussee, vereint diese Immobilie absolute Ruhe mit der Nähe zu einer der kulturträchtigsten Regionen Österreichs.

Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer aufteilen lassen. Das Wohnzimmer lädt mit seinem Kaminofen zu gemütlichen Abenden ein. Da das Gebäude derzeit mit einer Stromheizung ausgestattet ist und das Interieur grundlegend modernisiert werden muss, können Sie von Grund auf neu planen. Sanieren Sie nachhaltig und schaffen Sie ein modernes Refugium im Grünen.

Der weitläufige Garten umgibt das Haus und bietet viel Platz für Kinder, Haustiere oder die Verwirklichung eigener Gartenträume. Die Lage im Grünen garantiert Erholung pur, während die Seen und Berge des Salzkammerguts zu Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustür einladen.

Bringen Sie handwerkliches Geschick oder gute Ideen mit und verwandeln Sie dieses sanierungsbedürftige Objekt in ein modernes Schmuckstück in absoluter Top-Lage!

Eckdaten:

- Lage: Bad Aussee / Salzkammergut - **HAUPTWOHNSITZPFLICHT!**
- Zimmer: 5
- Heizung: Stromheizung & Kaminofen
- Außenbereich: Großer Garten im Grünen
- Zustand: Grundlegend sanierungsbedürftig
- seitens der Gemeinde besteht derzeit nur eine Teilbenutzungsbewilligung - nähere Auskünfte auf Anfrage

Bad Aussee bildet das geografische Herz Österreichs und gilt als das kulturelle Zentrum des steirischen [Ausseerland-Salzkammerguts](#).

Kristallklare Seen direkt vor der Haustür

Das Ausseerland ist berühmt für seine unberührten Gewässer, die in wenigen Autominuten

erreichbar sind:

- [Grundlsee](#): Auch bekannt als das „Steirische Meer“. Ein Paradies zum Segeln, Surfen, für [Schifffahrten](#) oder eine traditionelle Fahrt mit der Holzplätte.
- Altaussee See: Ein tiefblauer See direkt am Fuße des mächtigen Loser-Massivs. Der ca. 4 Kilometer lange Rundweg gehört zu den schönsten Spazierwegen Österreichs.
- Ödensee: Ein idyllischer, Waldmoorsee ganz in der Nähe, der im Sommer angenehme Badetemperaturen erreicht und als absoluter Kraftplatz gilt.

Bergabenteuer im Sommer und Winter

Die alpine Kulisse bietet Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür:

- Erlebnisberg Loser: Im Sommer ein Eldorado für Wanderer (wie die Tour zum berühmten „Loserfenster“) und Kletterer. Im Winter verwandelt er sich zusammen mit der nahen Tauplitz in ein schneesicheres Familienskigebiet.
- Tauplitzalm: Das größte Seenhochplateau Europas lädt im Sommer zur [6-Seen-Wanderung](#) und im Winter zu kilometerlangen Langlaufloipen ein.

Lebendiges Brauchtum und Kulturhighlights

Bad Aussee ist keine künstliche Touristenwelt, sondern ein Ort mit gelebter Identität:

- [Narzissenfest](#): Österreichs größtes Blumenfest lockt jedes Frühjahr zehntausende Besucher an, wenn kunstvolle Figuren aus wilden Narzissen auf Booten über die Seen fahren.
- **Trachtenhauptstadt**: In Bad Aussee gehört das Tragen von Dirndl und Lederhose zum Alltag. Lokale Handwerksbetriebe und weltberühmte Trachtenmanufakturen prägen das Stadtbild.
- **Ausseer Fasching**: Der traditionelle Karneval mit den farbenprächtigen „Flinserln“

und den Trommelweibern zählt zum immateriellen UNESCO-Kulturerbe.

Wellness und Lebensqualität

Als historischer Kurort setzt Bad Aussee seit über 150 Jahren auf Erholung:

- [Narzissen Vital Resort](#): Eine moderne Sole-Außen-Therme mit angeschlossenem Medical-Wellness-Bereich, die die heilende Wirkung der lokalen Naturssole nutzt.
- **Kurpark Bad Aussee**: Die grüne Lunge im Stadtzentrum beheimatet das Kammerhofmuseum und den berühmten „Mittelpunktstein“, der den exakten geografischen Mittelpunkt Österreichs markiert

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <3.000m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <2.500m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

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.