

**Exklusives Wohnen in idyllischer Lage mit Seeblick -  
Traumhaus in Hallstatt mit 7 Zimmern, Garten, Balkon und  
Stellplätzen.**



**Objektnummer: 5069**

**Eine Immobilie von Feroso Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus                            |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4830 Hallstatt                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1700                            |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                        |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                          |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 216,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 7                               |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                               |
| <b>WC:</b>                           | 3                               |
| <b>Balkone:</b>                      | 3                               |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 270,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 4,82                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.490.000,00 €                  |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 74,00 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

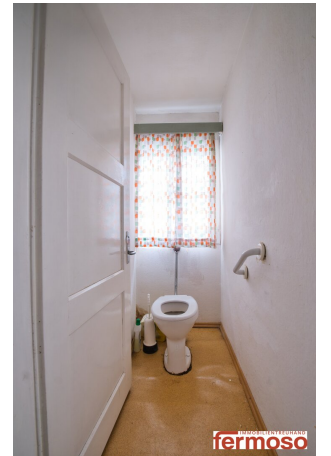
## Ihr Ansprechpartner



**Ilksev Karakas**

Fermoso Immobilienreuehand GmbH  
Erdbergstrasse 52-60/Stiege 3/Top 10  
1030 Wien

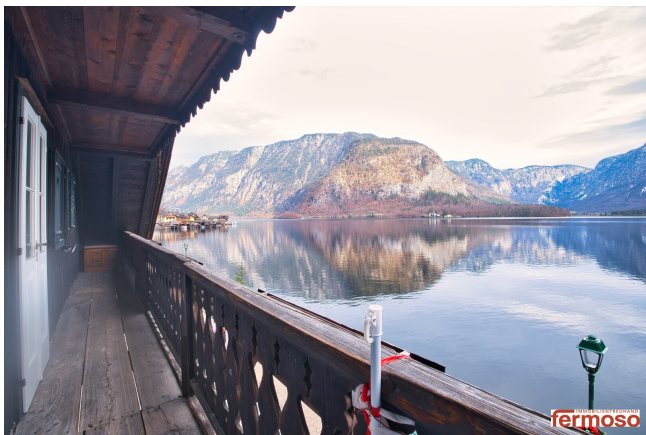












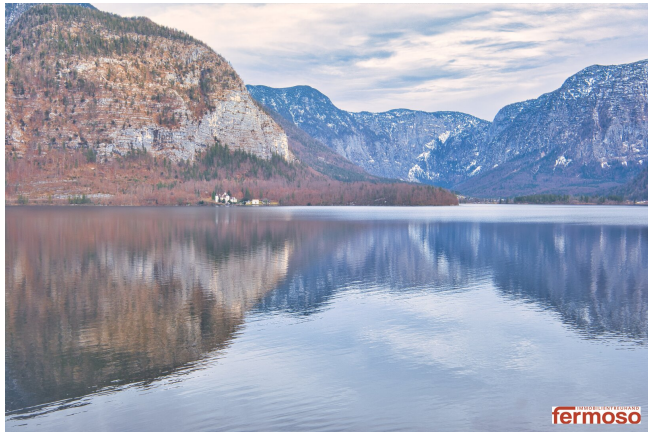














IMMOBILIENREHAND  
**fermoso**



**fermoso**



**fermoso**

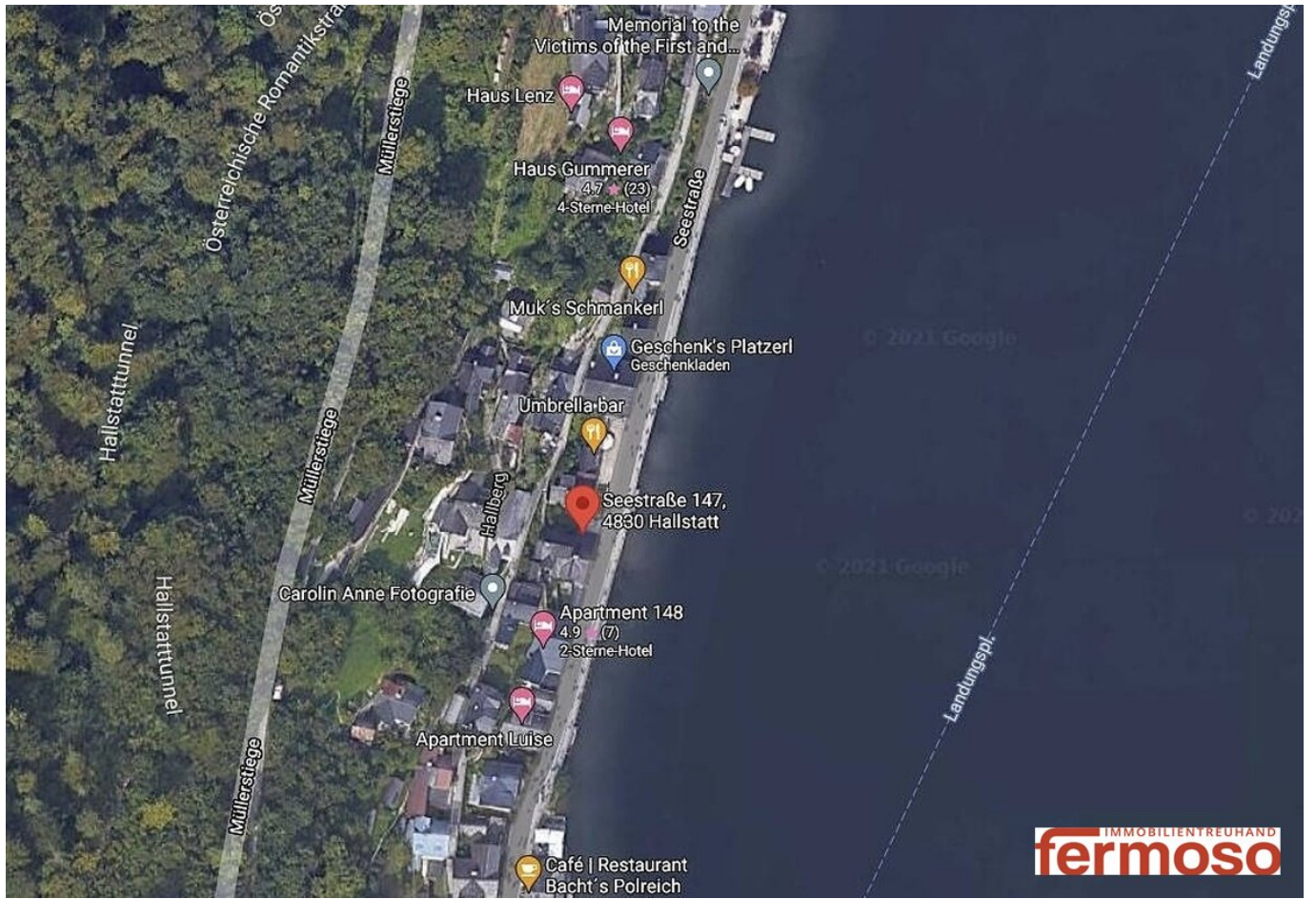




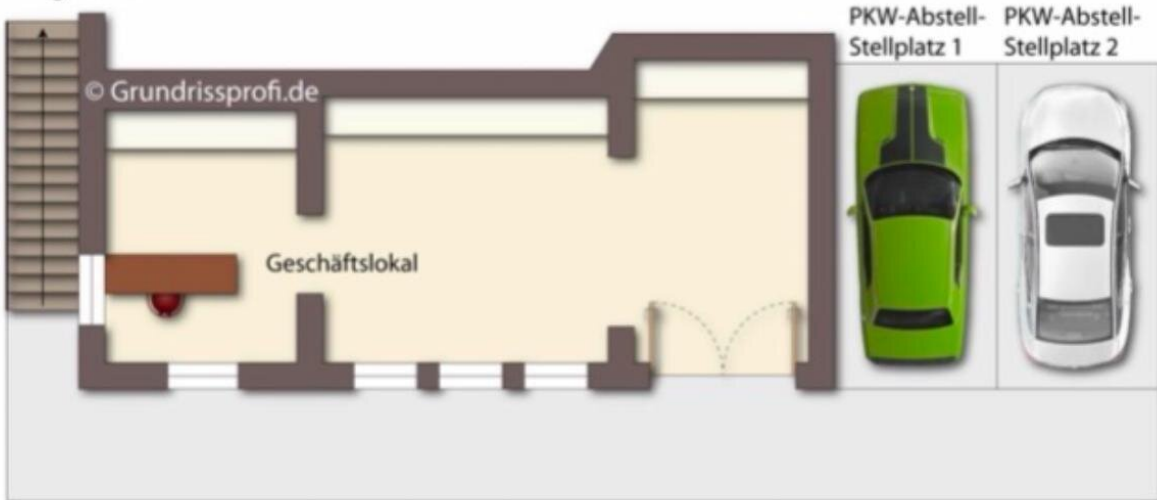








# Erdgeschoss



1 von 1  
1. Obergeschoss



## 2. Obergeschoss



## Dachgeschoss



IMMOBILIENTREUHAND  
**fermoso**

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Stadt Hallstatt in Oberösterreich! Hier haben Sie die einzigartige Möglichkeit, eine wunderschöne Immobilie zu erwerben, die alles bietet, was Sie sich für Ihr Traumhaus wünschen können. Mit einem Kaufpreis von 1.490.000,00 € verfügt das Haus mit über 216m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und 7 Zimmern einen großzügigen Wohnraum, um Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz für ein komfortables Leben zu schaffen. Diese Liegenschaft wurde 1700 erstmals in den Grundbuch eingetragen. Es wurde mit Ziegelmauer und im typischen Salzkammergut Stil bebaut. In den Jahren 1950 bis ca. 1960 wurde das Haus bis auf das Erdgeschoss zur Gänze neu gebaut. Im Jahre 1999 wurde die Bauwilligung für einen „Gwandnergang“ im Giebel seeseitig und eine Dachgaube im Dachgeschoss bewilligt und umgesetzt. Die Räume im 1. Stockwerk werden mit einem Ofen und die im 2. sowie im 3. Stockwerken werden mit einer Elektroheizung (Klasse G) beheizt und bieten viel natürliches Licht sowie eine gemütliche Atmosphäre.

Das Mehrparteienhaus verfügt über einen Geschäftslokal, zwei weitere Stockwerke und ein vor 20-25 Jahren ausgebautes Dachgeschoss, über ein Garten und ein Grundstück. Jedes Stockwerk verfügt über einen Zugang zum süd-östlich ausgerichteten Balkon, der das Freizeitangebot perfekt abrundet und Ihnen einen weiteren Ort mit einer atemberaubenden Aussicht bietet. Genießen Sie den wunderschönen Seeblick direkt von Ihrem eigenen Zuhause aus.

Aufteilung:

Erdgeschoss:

Ein Geschäftslokal mit ca.40m<sup>2</sup> Nutzfläche, das aktuell auf unbefristete Zeit vermietet wurde.

1. Obergeschoss:

Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 62m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- Küche
- 2 Zimmer
- 1 Toilette
- 1 Badezimmer
- 1 Diele
- Ein in die Felswand gebrochener und zum Teil gemeisselter Keller
- 1 Abstellraum
- Holzoffen

Dieser Stockwerk verfügt außerdem über einen angrenzenden Garten mit See-und Bergblick.

2. Obergeschoss:



Vom 1. Obergeschoss gelangt man ins 2. Obergeschoss, welches auch über einen eigenen Eingangsbereich von aussen erreichbar ist. Dies ermöglicht eine Nutzung für die Privatzimmervermietung. Die Wohnnutzfläche beträgt ebenfalls ca. 62m<sup>2</sup> und umfasst:

- Vorraum
- Wohnküche
- 2 Zimmer
- Toilette
- Abstellraum

Dachgeschoss:

Über eine Treppe gelangt man ins ausgebaute Dachgeschoss mit 28m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche.

- Wohn-Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Wc
- Abstellraum

Der Außenbereich des Hauses ist ebenso beeindruckend wie das Innere und verleiht dem Objekt einen charmanten, authentischen Charakter. Die Aussicht ist einzigartig.

Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Stellplätze direkt am Objekt zur Verfügung, sodass Sie sich keine Sorgen über Parkmangel machen müssen. Zudem besteht die Möglichkeit, die Stellplätze touristisch zu vermieten (120 Euro pro Tag).

Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, Ihr Traumhaus zu besitzen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich darauf, Ihnen dieses einzigartige Angebot persönlich präsentieren zu dürfen!

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <9.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <9.500m

**Nahversorgung**

Bäckerei <500m

Supermarkt <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <9.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap