

## Ihr Landsitz im Ausseerland mit dem gewissen Etwas



Außenansicht Winter

**Objektnummer: 0005002574**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Steiermark**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8990 Bad Aussee
<b>Wohnfläche:</b>	210,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	2.309,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 100,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,53
<b>Kaufpreis:</b>	950.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Klaus Schrottshammer

Raiffeisen-Immobilien Steiermark GmbH  
Radetzkystraße 15  
8010 Graz

H +43 664 62 75 730

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.































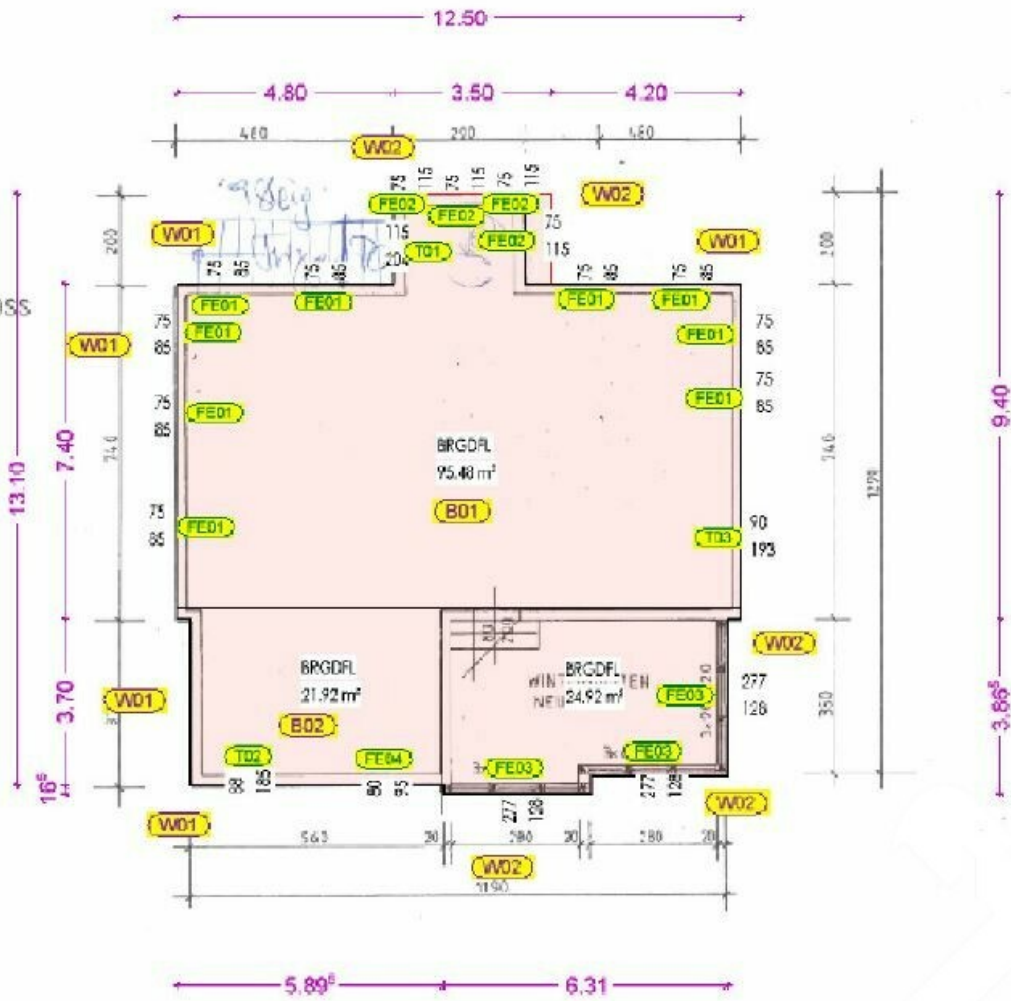




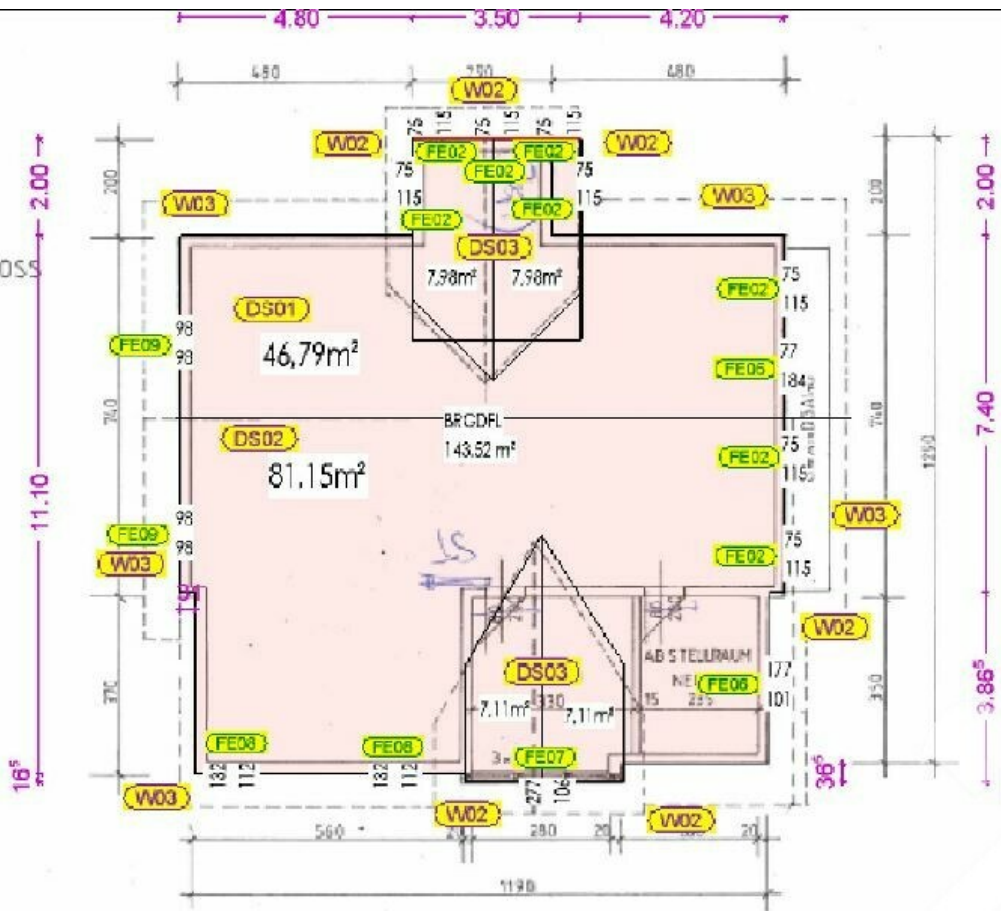




ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS













## Objektbeschreibung

Landhaus im Ausseerland mit unverbaubarem Ausblick und großem Grundstück!

Die Liegenschaft befindet sich im Ortsteil Strassen und bietet ein tolles Panorama. In wenigen Fahrminuten Entfernung gelangen sie in das Stadtzentrum von Bad Aussee, das übrigens Teil der Kulturhauptstadt Salzkammergut Bad Ischl 2024 ist, sowie dem schönen Grundlsee, der auch unter dem Synonym "Das steirische Meer" berühmt ist. Diese Liegenschaft ist Ausgangspunkt zahlreicher Aktivitäten, ob mit dem Bike oder zu Fuß, das Naturjuwel Ausseerland liegt ihnen zu Füßen. Je nach Jahreszeit ist das Steirische Salzkammergut bekannt für den einzigartigen Narzissenfrühling und für Sommerfrische voll lebendiger Kulturtradition. Für Wintersportbegeisterte stehen die Skigebiete Loser - Altaussee und Tauplitz - Bad Mitterndorf zur Verfügung, zahlreiche Schitourenrouten führen sie auf die umliegenden Berge bis in das Tote Gebirge, ein Loipennetz von über 70 km befindet sich gleich in der Nähe beim Ödensee in Kainisch. Die Gegend ist für seine Schneesicherheit bekannt, machen sie es zu ihrer Heimat und profitieren sie noch von 4 Jahreszeiten.

Das Einfamilienhaus wurde vor einigen Jahrhunderten erbaut, dazu zeugen die noch vorhandene Rauchkuchl sowie die wunderschöne Bauernstube. Über die Jahre und durch viele Erneuerungs- und Umbaumaßnahmen entstand dieses liebevolle Landhaus. Es besteht aus einem Erdgeschoss und Obergeschoss, sowie einem kleinen Kellerraum. Ein Nebengebäude dient als Garage und Gerätehütte. Vom neu errichteten Wintergarten gelangen sie auf eine kleine Terrasse, sowie auf das große Wiesengrundstück das mit schönen Obstbäumen und Ziersträuchern geschmückt ist. Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen. Die Beheizung erfolgt mittels Gasheizung. Im Gebäude befinden sich 2 Kamine und ein Schwedenofen im Flur sorgt für wohlige Wärme.

Im Erdgeschoss befinden sich die Bauernstube mit einem Durchgang zur Küche, diese führt wiederum direkt auf die westseitige Terrasse. Die ehemalige Rauchküche bietet Rückzug für Gastbesuche oder dient als Ruheraum. Weiters befindet sich im Erdgeschoss noch ein Schlafzimmer, eine Toilette und ein Badezimmer, sowie eine Sauna und ein lichtdurchfluteter Wintergarten. Ein Zugang zu einem kleinen Kellerraum bietet ihnen die Möglichkeit für zusätzlichen Stauraum.

Das Obergeschoss verfügt über eine schöne Galerie sowie 4 Schlafzimmern, einer Toilette und einem Badezimmer. Viel Holz schmückt das Haus und macht es zu einem echten Wohnerlebnis.

Zögern sie nicht und vereinbaren sie gleich einen Besichtigungstermin bei unserem Makler



Klaus Schrottshammer!