

## Haus mit 3 Apartments - touristische Vermietung erlaubt



Essbereich

**Objektnummer: 1647\_2193**

**Eine Immobilie von RE/MAX Homes in Zell am See**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5722 Niedernsill
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	231,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	6
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	242,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,13
<b>Kaufpreis:</b>	995.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

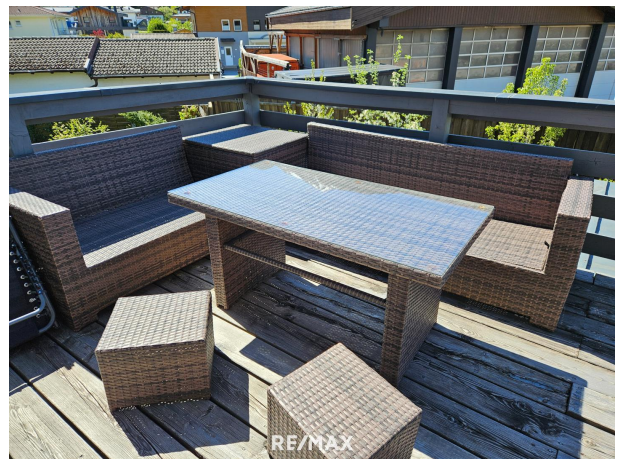


**Yvonne Kuhlang**

RE/MAX Homes in Zell am See  
Brucker Bundesstr. 5







## Objektbeschreibung

Charmantes Haus in zentraler Lage von Niedernsill- touristisch vermietbar! Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einem liebevoll gestalteten Anwesen in einer der begehrtesten Lagen von Niedernsill. Dieses einladende Haus, das im Jahr 1960 erbaut und zwischen 2001 und 2005 umfassend modernisiert wurde, besticht durch seine zentrale Lage, großzügige Wohnfläche und die Möglichkeit zur Nutzung als Mehrfamilienhaus oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten. Lage: Das Haus befindet sich in einer zentralen Lage von Niedernsill, umgeben von einer malerischen Landschaft und nur wenige Schritte vom Niedernsiller Badensee entfernt. Die umliegende Natur bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, während gleichzeitig alle Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe sind. Grundstück und Gebäude: Das Anwesen erstreckt sich über eine Grundstücksfläche von großzügigen 753 m<sup>2</sup>. Das Haus selbst bietet eine Wohnfläche von ca. 230 m<sup>2</sup>, aufgeteilt in drei separate Wohneinheiten, die individuell gestaltet sind und dennoch harmonisch miteinander verbunden. Ausstattung: Erdgeschoss (ca. 74,10 m<sup>2</sup>): Dieses Stockwerk verfügt über einen gemütlichen Wohnraum, eine voll ausgestattete Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine Sauna sowie einen Abstellraum. Vom Wohnraum aus gelangen Sie auf die großzügige Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten. 1.Obergeschoss (ca. 77,90 m<sup>2</sup>): Hier finden Sie eine Küche mit angrenzender Stube mit Holzkamin, sowie einen weiteren Wohnraum mit elektrischem Kamin, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Vom 1. Obergeschoss haben Sie Zugang zu einem Balkon und zur Anbaudachterrasse. 2. Obergeschoss (ca. 79,30 m<sup>2</sup>): Dieses Stockwerk bietet zwei Schlafzimmer mit separater Ankleide und jeweils eigenem Bad, einen Wohnraum, eine Küche mit Essbereich und ein Badezimmer. Besondere Merkmale: - Fußbodenheizung im Erdgeschoss für zusätzlichen Komfort - Radiatoren in den anderen Stockwerken für eine effiziente Wärmeregulierung - die Möglichkeit, den Dachboden mit ca. 50 m<sup>2</sup> weiter auszubauen und somit zusätzlichen Wohnraum zu schaffen - Terrasse, Garten und Balkone bieten Raum für Entspannung im Freien und gesellige Zusammenkünfte mit Familie und Freunden Zusammenfassung: Dieses charmante Haus in zentraler Lage von Niedernsill bietet ein einzigartiges Wohnkonzept mit drei separaten Wohneinheiten, die viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Die hochwertige Ausstattung, die Liebe zum Detail und die Nähe zur Natur machen dieses Anwesen zu einem wahren Juwel. Zögern Sie nicht, dieses einzigartige Angebot zu nutzen und Ihren Traum vom Wohnen in Niedernsill zu verwirklichen. Charming House in Central Location of Niedernsill Welcome to your new home, a lovingly crafted property in one of Niedernsill's most sought-after locations. Built in 1960 and extensively modernized between 2001 and 2005, this inviting house boasts a central location, spacious living areas, and the potential for use as a multi-family home or a combination of living and working space. Location: The house is situated in a central location of Niedernsill, surrounded by picturesque scenery and just a few steps away from the Niedernsill bathing lake. The surrounding nature offers numerous recreational opportunities, while all daily amenities are conveniently close by. Property and Building: The property spans across a generous plot of 753 m<sup>2</sup>. The house itself offers a living area of approximately 230 m<sup>2</sup>, divided into three separate residential units, each individually designed yet harmoniously

interconnected. Features: Ground Floor (approx. 74.10 m<sup>2</sup>): This floor features a cozy living room, a fully equipped kitchen, a bedroom, a bathroom, a sauna, and a storage room. From the living room, you have access to the spacious terrace and the lovingly landscaped garden. 1st Floor (approx. 77.90 m<sup>2</sup>): Here, you'll find a kitchen with an adjoining parlor with a wood fireplace, as well as another living room with an electric fireplace, two bedrooms, a bathroom with shower and toilet, and an additional guest toilet. The 1st floor provides access to a balcony and the attached roof terrace. 2nd Floor (approx. 79.30 m<sup>2</sup>): This floor offers two bedrooms with separate dressing areas and their own bathrooms, a living room, a kitchen with dining area, and a bathroom. Special Features: - Underfloor heating on the ground floor for additional comfort - Radiators in the other floors for efficient heat regulation - The possibility to expand the attic with approximately 50 m<sup>2</sup> to create additional living space - Terrace, garden, and balconies provide space for outdoor relaxation and social gatherings with family and friends. Summary: This charming house in the central location of Niedernsill offers a unique living concept with three separate residential units, providing ample space for individual design possibilities. The high-quality features, attention to detail, and proximity to nature make this property a true gem. Don't hesitate to seize this unique opportunity and fulfill your dream of living in Niedernsill. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 242.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Faktor Gesamtene 2.13

rgieeffizienz: