

# Geräumiges Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Strobl am Wolfgangsee



Außenansicht

**Objektnummer: 1607\_2209**

**Eine Immobilie von RE/MAX Bad Ischl**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5350 Strobl
<b>Baujahr:</b>	ca. 1978
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	205,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	320,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 154,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,12
<b>Kaufpreis:</b>	899.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



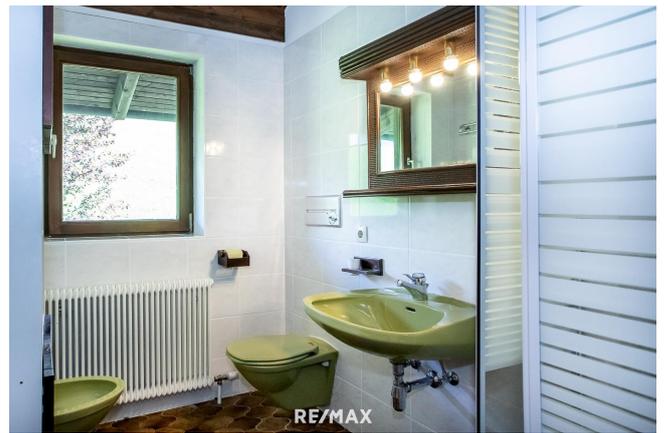
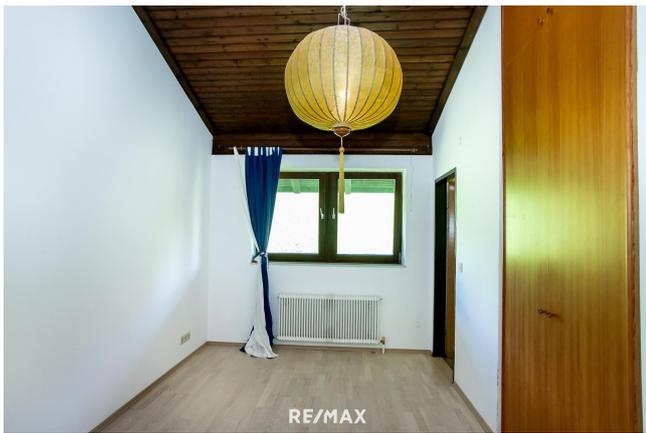
**MBA Harald Prohaska**

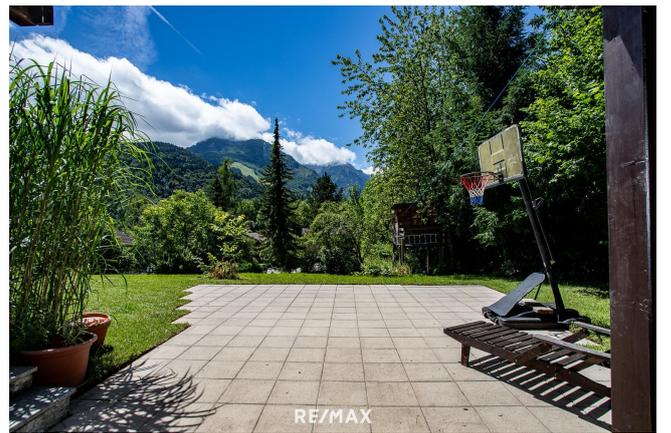
RE/MAX Bad Ischl  
Esplanade 4  
4820 Bad Ischl















RE/MAX  
Exemplar, nicht maßstablich



RE/MAX  
Exemplar, nicht maßstablich



RE/MAX

## Objektbeschreibung

### **Geräumiges Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Strobl am Wolfgangsee**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am Sonnenhang in Strobl! Dieses großzügige, in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von etwa 205 m<sup>2</sup> viel Raum für die ganze Familie. Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen und ist ideal für alle, die ein geräumiges Wohnambiente suchen. **Raumaufteilung:** Im Erdgeschoss befindet sich ein Vorraum mit Garderobebereich sowie eine geräumige Küche. Der sehr große und helle Wohnbereich mit integriertem Ofen bietet Zugang zum südlich ausgerichteten Balkon. Ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Badezimmer sowie ein separates WC runden das Angebot im Erdgeschoss ab. Das Obergeschoss bietet fünf Zimmer, von denen drei direkten Zugang zum südlich ausgerichteten Balkon haben. Zwei Badezimmer und ein separates WC sorgen für zusätzlichen Komfort. Im Untergeschoss befindet sich eine entspannende Sauna und ein Hallenbad mit Zugang zur Terrasse. Ein Technikraum, ein Lagerraum sowie zwei Badezimmer bieten zusätzliche Nutzfläche. Die gesamte Nutzfläche beträgt etwa 320 m<sup>2</sup>, während die Grundfläche 1.644 m<sup>2</sup> umfasst. Das Haus wurde um das Jahr 1978 erbaut und verfügt über insgesamt sieben Zimmer, fünf Badezimmer und sechs WCs. Zwei Balkone, eine große Terrasse samt Garten bieten zusätzlichen Außenbereich. Es stehen drei KFZ-Stellplätze im Freien zur Verfügung. Beheizt wird das Haus durch eine Gaszentralheizung und einen Ofen im Wohnbereich. **Zusätzliche Informationen:** Die Dacheindeckung samt Solaranlage mit etwa 1.800 Liter Pufferspeicher sowie eine PV-Anlage mit circa 5 KW-Peak wurde um das Jahr 2001 erneuert beziehungsweise errichtet. In dieser Zeit wurde auch die Umstellung auf eine Gaszentralheizung durchgeführt und die beiden Balkone samt Vordach errichtet. Die gesamte Grundstücksfläche von 1.644 m<sup>2</sup> teilt sich in zwei Grundstückskörper auf, wobei 845 m<sup>2</sup> das bebaute Grundstück und 799 m<sup>2</sup> das unbebaute Grundstück ausmachen. Das unbebaute Grundstück kann zusätzlich bebaut oder getrennt und separat verkauft werden. Diesbezüglich wird gerade um eine Bauplatzbewilligung angesucht. Die monatlichen Betriebskosten betragen etwa 244,- € inklusive Grundsteuer, Kanal- und Wassergebühren, Müllgebühren und Gebäudeversicherung samt Haushaltsversicherung. Gas- und Stromkosten sind nicht inbegriffen. Die Berechnung erfolgte auf Basis der letztjährigen Abrechnungen beziehungsweise Informationen der Verkäufer. Die Liegenschaft kann nicht zu Freizeitwohnsitzzwecken genutzt werden. **Lage:** Das Haus liegt in einer schönen Lage in der Gemeinde Strobl, etwa zwei Kilometer vom Zentrum und dem Wolfgangsee entfernt. Die europäische Kulturhauptstadt Bad Ischl ist rund zwölf Kilometer entfernt, und die Mozartstadt Salzburg samt Flughafen liegt etwa 50 Kilometer entfernt. Genießen Sie die hohe Lebensqualität der Region Wolfgangsee inmitten des Salzkammergutes. Erleben Sie die Vorzüge dieser Immobilie und lassen Sie sich von der idyllischen Lage verzaubern. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zu kontaktieren!

Angaben  
gemäß ge  
setzlichem  
Erforderni  
s:

H 15

ei 4.  
z 0  
w k  
är W  
m h/(  
ebm<sup>2</sup>  
eda)  
arf  
:  
KI E  
as  
se  
H  
ei  
z  
w  
är  
m  
eb  
ed  
arf  
:  
Fa2.  
kt 12  
or  
G  
es  
a  
mt  
en  
er  
gi  
ee  
ffi  
zi  
en  
z:

"Wir sind DIE Experten im Salzkammergut".