

Ein- bis Zweifamilienhaus mit Seeblick und separatem Baugrundstück



Aussenansicht

Objektnummer: 1607_2206

Eine Immobilie von RE/MAX Bad Ischl

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4831 Obertraun
Baujahr:	ca. 1965
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	210,00 m ²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	171,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 191,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	3,08
Kaufpreis:	750.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

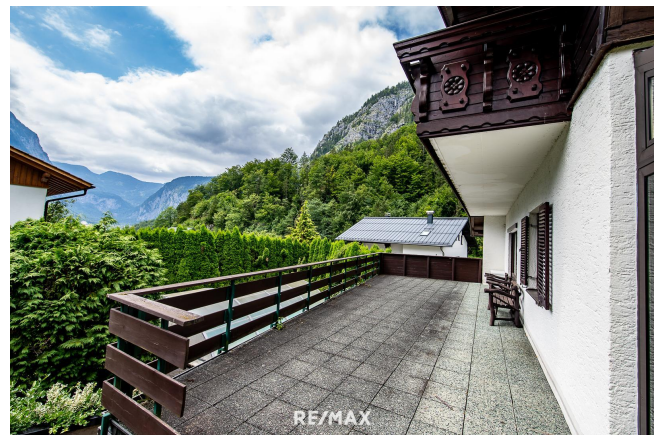
Ihr Ansprechpartner



MBA Harald Prohaska

RE/MAX Bad Ischl
Esplanade 4
4820 Bad Ischl















RE/MAX Exemplar, nicht maßstablich



RE/MAX



RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Dieses geräumige Ein- bis Zweifamilienhaus befindet sich in der idyllischen Gemeinde Obertraun am Hallstättersee, mitten in der malerischen Welterberegion Hallstatt-Dachstein-Salzkammergut. Die ruhige Lage und der herrliche Ausblick auf den See sowie die umliegende Bergwelt, einschließlich des beeindruckenden Krippensteins, machen diese Liegenschaft besonders interessant. Mit einer Wohnfläche von ca. 210 m² und einer Nutzfläche von ca. 382 m² laut Einreichplanung bietet das Haus reichlich Platz für Ihre Wohnideen. Die Gesamtgrundfläche von 1.261 m² laut Grundbuch besteht aus zwei Grundstückskörpern, wobei das zweite Grundstück mit 579 m² laut Auskunft der zuständigen Gemeinde separat bebaut werden kann. Immobilien Slideshow ansehen unter folgendem Link: [Video](#)

Das Erdgeschoss besticht durch ein helles Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum südlich ausgerichteten Wintergarten und zur großen süd-westlich ausgerichteten Terrasse, die ebenfalls einen schönen Blick auf die umliegende Bergwelt und den Hallstättersee bietet. Die angrenzende Küche mit Speisekammer, der Vorraum, ein WC und ein Abstellraum runden diesen Bereich ab. Zusätzlich befindet sich in diesem Stockwerk eine Einliegerwohnung mit rund 55 m² Nutzfläche, die einen eigenen Eingangsbereich, ein Badezimmer, eine geräumige Küche samt Essbereich, ein Wohnzimmer mit Kachelofen, ein Schlafzimmer und einen Abstellraum umfasst. Eine touristische Vermietung im Zuge der Privatzimmervermietung ist möglich! Das Dachgeschoss beherbergt drei Schlafzimmer, von denen zwei einen direkten Zugang zum westlich ausgerichteten Balkon mit Seeblick haben, sowie ein Badezimmer, ein separates WC und einen Vorraum mit Zugang zum Dachboden. Das Haus ist größtenteils unterkellert und bietet im Untergeschoss eine ansprechende Kellerbar, den Heizungs- und Technikraum, eine Sauna, einen Waschraum sowie diverse Abstellräume. Ein direkter Zugang zur Garage ist ebenfalls vorhanden. Für Fahrzeuge stehen ein Garagenstellplatz und zwei KFZ-Außenstellflächen zur Verfügung. Das Haus wird durch eine Ölzentralheizung und einen Festbrennstoffkessel beheizt und wurde etwa 1970 erbaut. Erleben Sie die einzigartige Kombination aus großzügigem Wohnraum, traumhafter Aussicht und zusätzlichem Baugrundstück. Diese Liegenschaft bietet nicht nur Erholung und Naturnähe, sondern auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten der Region (Hallstättersee-Schiffahrt, Krippensteinbahn, Wandern, Skifahren, Schwimmen, Radfahren, Mountainbiken, Paragliding, Salzwelten, Eis- und Mammothöhle, etc). Der bekannte Weltkulturerbeort Hallstatt ist rund 5km entfernt, das charmante Ausseerland rund 15km, die europäische Kulturhauptstadt Bad Ischl ca. 25km, die Mozartstadt Salzburg samt Flughafen ca. 80km. Die angegebenen Betriebskosten in Höhe von ca. € 161,- pro Monat beinhalten die Grundsteuer, Wasser- und Kanalgebühren, Müllgebühren sowie die Gebäudeversicherung und wurden auf Basis der letzten Rechnungen berechnet. Nicht inkludiert sind Strom- und Heizkosten sowie diverse Nebenkosten wie Internet. Bei gegenständlicher Liegenschaft muss mindestens ein Hauptwohnsitz begründet werden. Die zweite Wohneinheit kann entweder dauerhaft oder laut Auskunft der zuständigen Gemeinde auch im Zuge der Privatzimmervermietung vermietet werden. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Angaben gemäß
gesetzlichem Erfordernis:
Heizw 191.0

ärmeb kWh/(
edarf: m²a)
Klasse E
Heizw
ärmeb
edarf:
Faktor 3.08
Gesa
mtener
gieeffiz
ienz:

"Wir sind DIE Experten im Salzkammergut".