

# GROSSZÜGIGES WOHNHAUS IN DER KURSTADT BAD HALL



TITELBILD

**Objektnummer: IMMOMAKLEREI-24-0171**

**Eine Immobilie von IMMOMAKLEREI**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 4540 Bad Hall                            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1968                                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 334,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 420,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 8  |
| <b>Bäder:</b>                        | 2  |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2  |
| <b>Keller:</b>                       | 150,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>E</b> 180,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,82                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 640.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3,60% inkl. Ust.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. Christian Kerbl**

IMMOMAKLEREI e.U.  
Franz-Josef-Straße 2  
4540 Bad Hall

T +43 6642279874 74





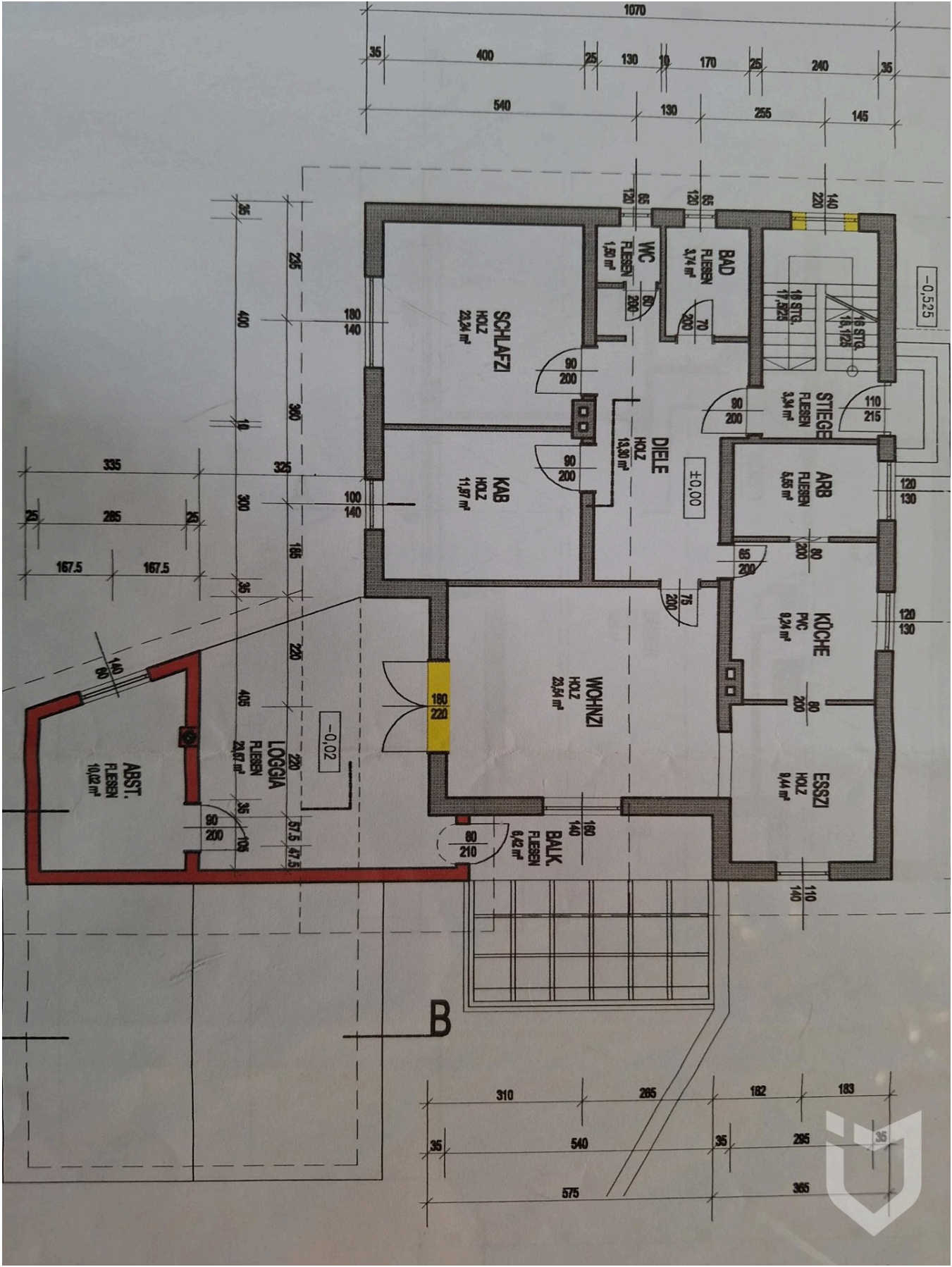


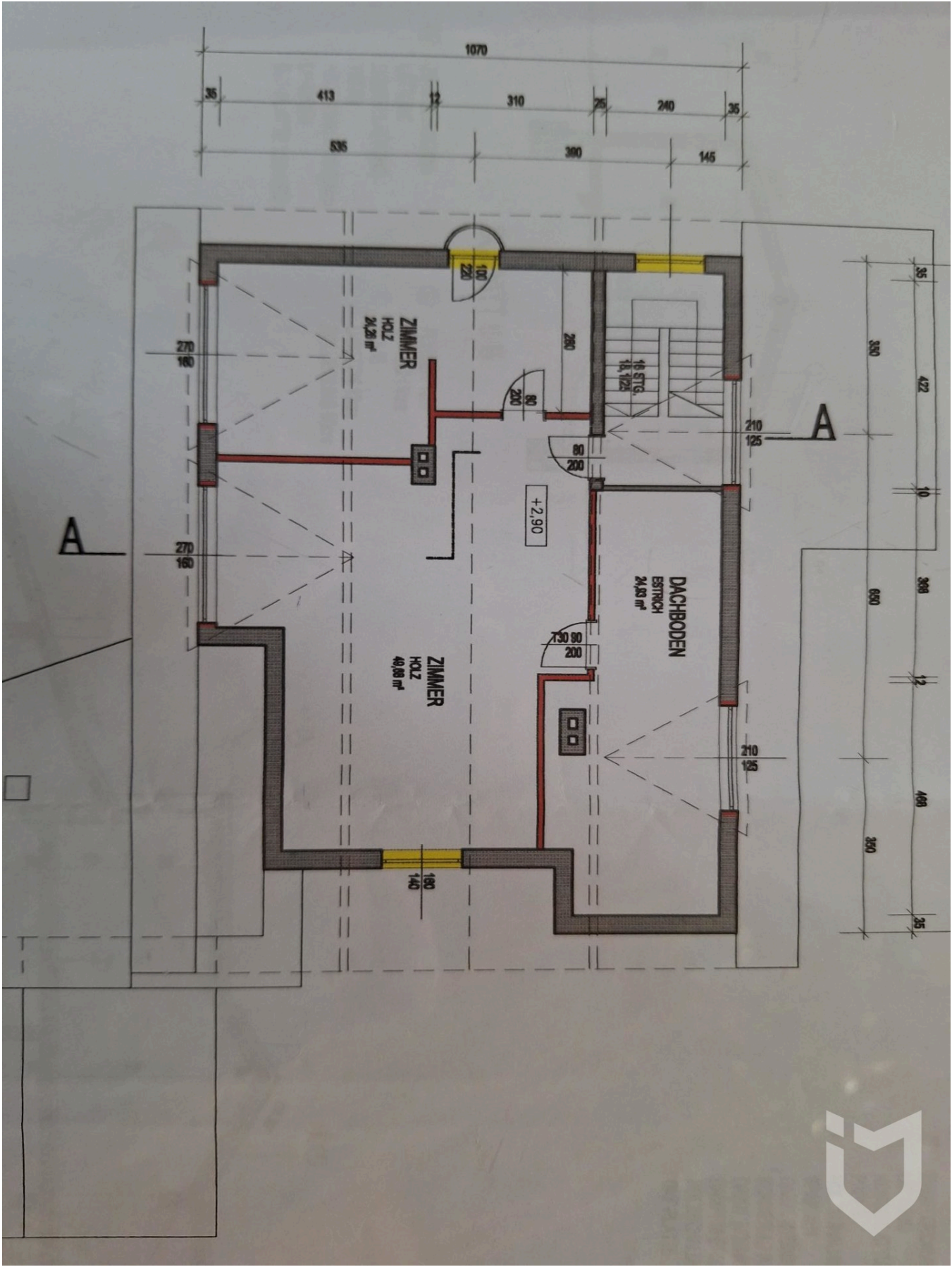


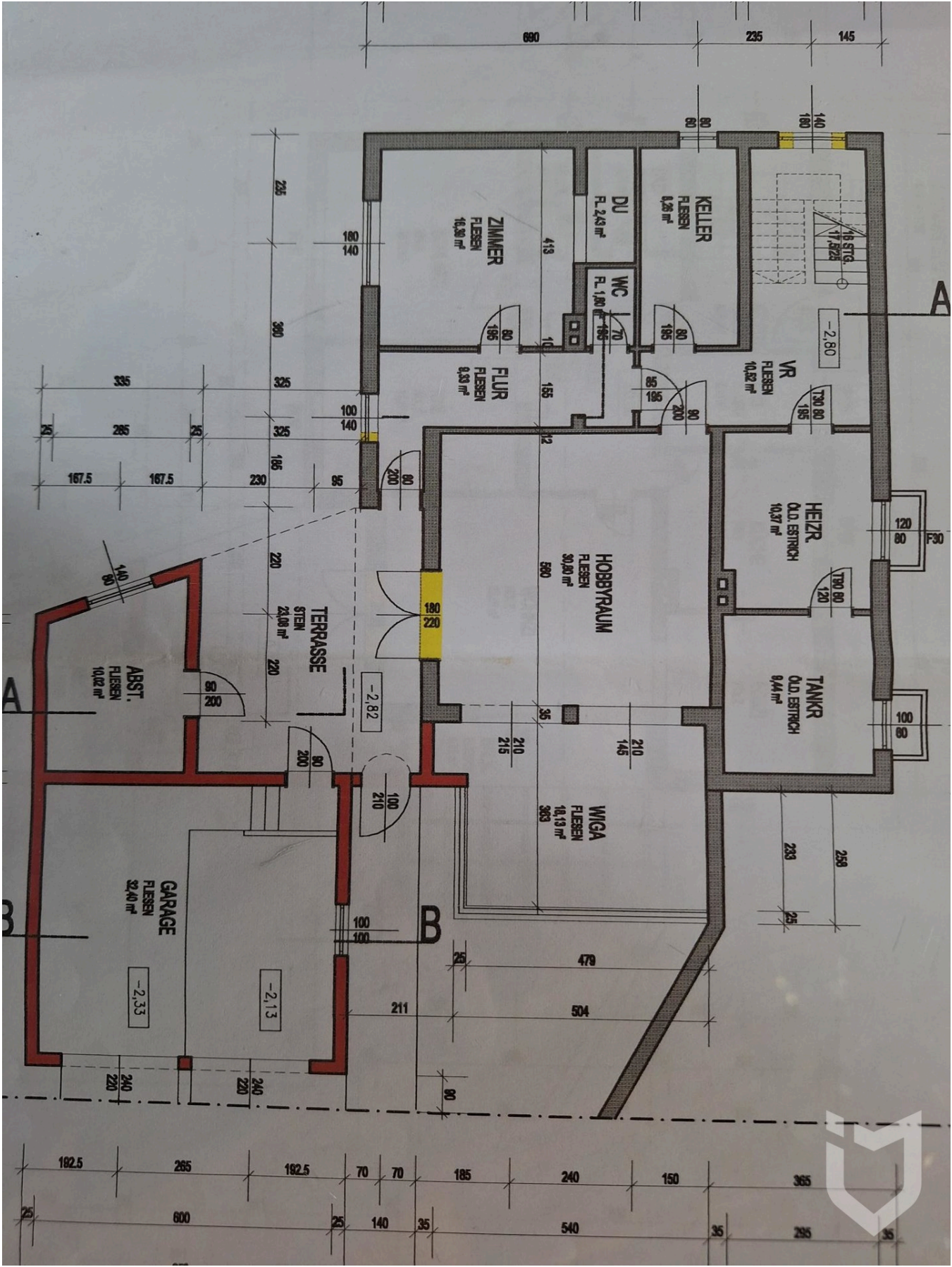












## Objektbeschreibung

Diese charmante Liegenschaft liegt am Rande des Ortszentrums, nächst der Altstadt und nur einen Katzensprung von den Kur- und Thermenanlagen des Eurothermenresorts entfernt, nahe dem großen Kurpark (34 ha) und den Sport- und Golfanlagen. Gleichzeitig befindet sie sich in einer Ruhelage am Waldrand, am Ende einer Sackgasse, in einer typischen Wohnstraße. Das in dritter Generation im Familienbesitz befindliche, große Wohnhaus steht auf einer sanften Hanglage eines großen Grundstückes (1063m<sup>2</sup>) und weist auf drei Ebenen eine Nutzfläche von rund 420 m<sup>2</sup> und hiervon eine Wohnfläche von 334 m<sup>2</sup> auf. Das Treppenhaus führt im Erdgeschoß in eine großzügige Diele, von der aus sternförmig alle wichtigen Räume wegühren: zwei Schlafzimmer samt Badezimmer und WC, die Küche mit angrenzender Speisekammer und dem Esszimmer und ein Wohnzimmer. Der an das Wohnzimmer angrenzende Lounge Bereich mit offenem Kamin holt über große Glaselemente (zusammenschiebbar) die Landschaft des Sulzbachtals nach Innen und verschafft dem Betrachter den Eindruck weitgehend unberührter Natur. Über das Treppenhaus erreicht man auch das Obergeschoß mit seinen vielen Gaupen und mit einer weiteren große Wohnlounge mit einem separaten Schlafzimmer. Wiederrum über das Treppenhaus gelangt man auch ins Untergeschoß: Vom Vorraum kommt man in den geräumigen, lichtdurchfluteten großen Wohnbereich des Untergeschosses, der ebenerdig in den Garten führt und über einen separaten, straßenseitig zugänglichen Eingang verfügt. Diese Räume würden sich (auch) als Büro/ Ordination/Kanzlei/ Atelier eignen. Die Räume sind teilweise durch verschiebbare Glaselemente voneinander getrennt. Ein (verglaster) Wintergarten und ein abgetrennter Gästebereich (Schlafzimmer mit Badezimmer) runden die Nutzungsmöglichkeiten des Untergeschosses ab. Die Doppelgarage und ein weiterer Raum sind von hier aus zugänglich. Im Untergeschoß befinden sich auch Heizraum, Tankraum, Keller und ein WC. Das Haus verfügt insgesamt über viele Abstellräumlichkeiten. Der große Garten hat einen schattenspendenden, alten Baumbestand und ist größtenteils uneinsichtig. Kontaktaufnahme für eine Besichtigungstour oder für weitere Informationen Ihrer Traumimmobilie: Ansprechpartner: Christian Kerbl - c.kerbl@immomaklerei.at oder unter 0664 / 227 98 74