

## **Landhaus direkt im Zentrum von Bad Aussee**



**Objektnummer: 507/2488**

**Eine Immobilie von Volksbank Salzburg Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Landhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	8990 Bad Aussee
<b>Baujahr:</b>	1860
<b>Zustand:</b>	Entkernt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	195,45 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	420,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 378,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	405.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

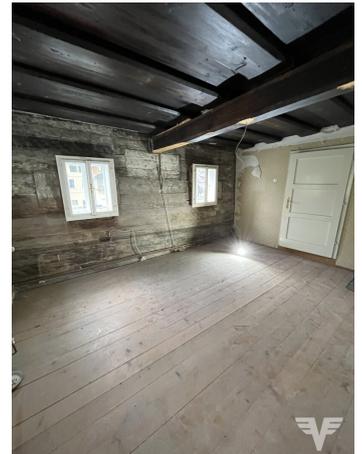
## Ihr Ansprechpartner

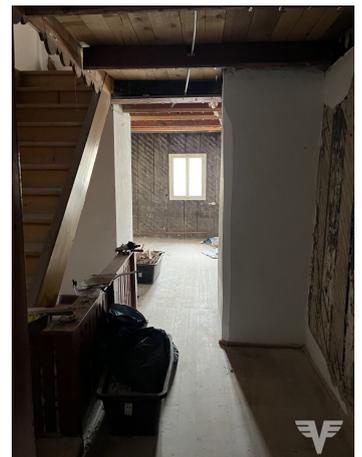


**Rudolf Gassner**

Volksbank Salzburg Immobilien GmbH  
St.-Julien-Straße 12  
5020 Salzburg

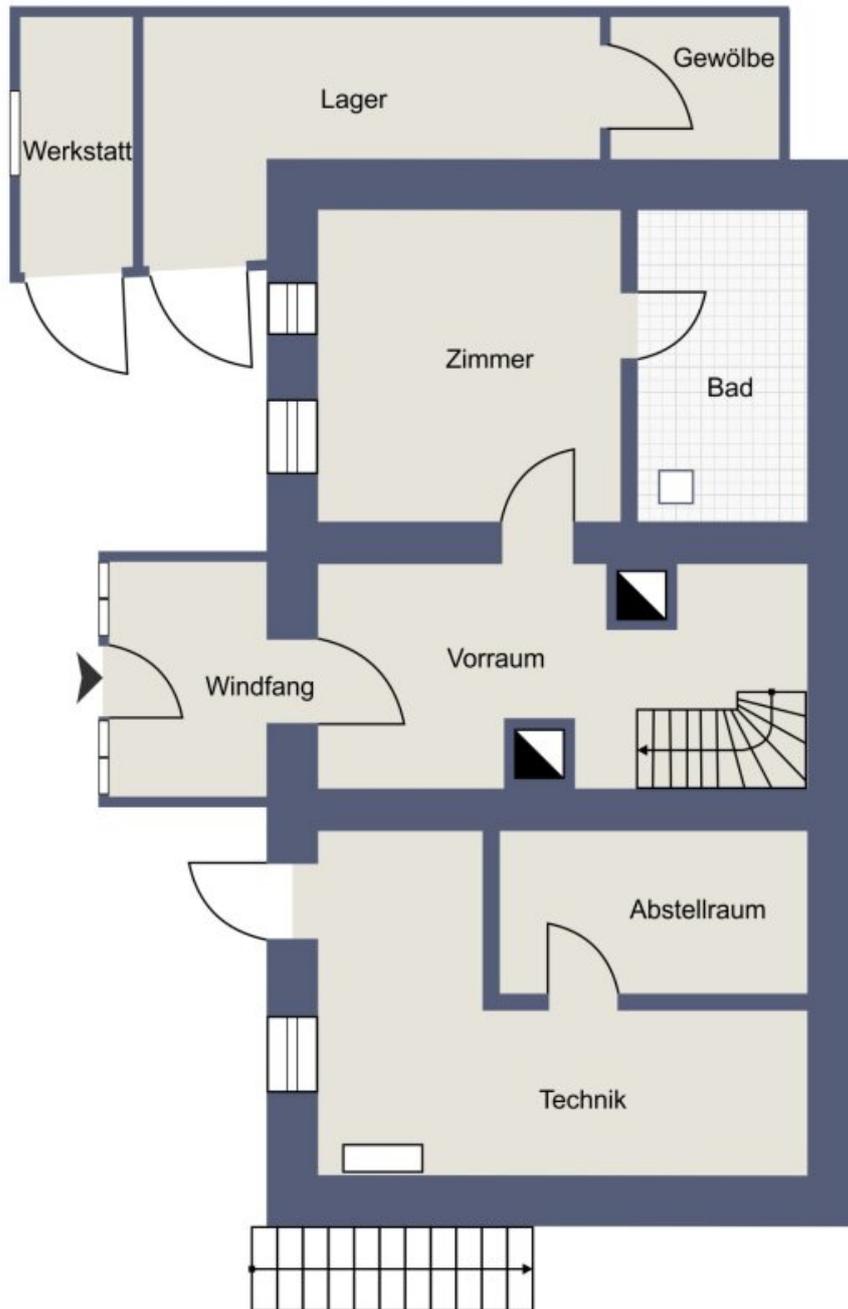


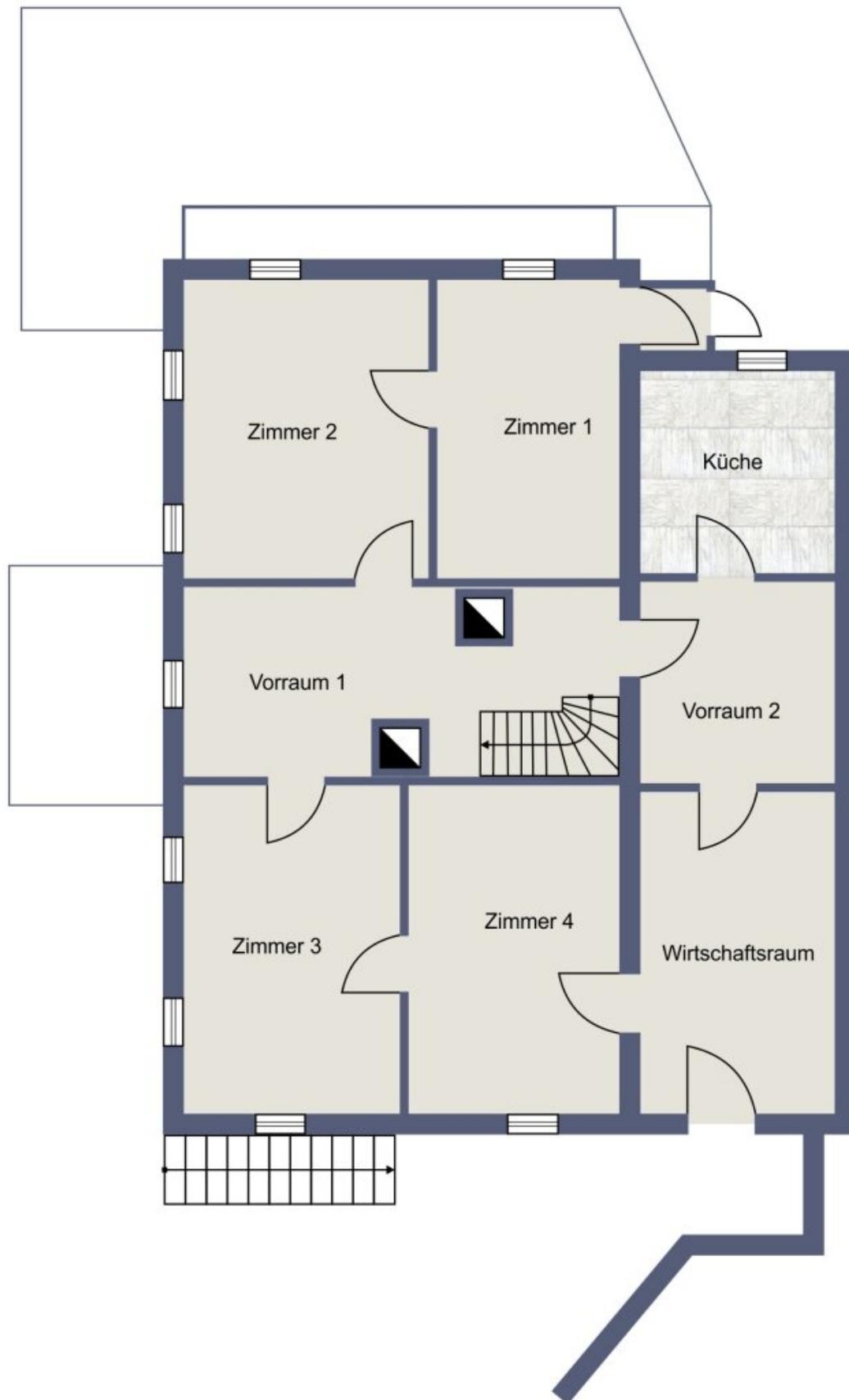














## Objektbeschreibung

### **Einmaliges Wohnen im Zentrum der Kurstadt Bad Aussee mit Zugang zur Altausseeer-Traun zum Entspannen.**

Dieses großzügige und im typischen Landhausstil im Jahre um ca. 1860 ursprünglich errichtete Einfamilienhaus befindet sich direkt im Zentrum der Kurstadt Bad Aussee. Die perfekte und trotzdem ruhige Lage lädt zum Entspannen ein, ein eigener Zugang zur Altausseeer-Traun komplettiert dieses einmalige Landhaus.

Das Landhaus aus dem Jahre um ca. 1860 weist eine schöne Terrasse und einen ortstypischen "Gwandgang" im Obergeschoss auf.

Auf der gegenüber liegenden Straßenseite (kleinere Durchfahrtsstraße) befindet sich neben dem Zugang zur Altausseeer-Traun auch noch ein sehr geräumiges Holzlager mit angeschlossener Garage und ein zusätzlicher KFZ-Abstellplatz.

Zusätzlich weist das Landhaus noch ein kleine Werkstatt, ein weiteres Holzlager und einen einzigartigen Gewölbekeller auf.

Die Flächen zusammengefasst: Grundstücksflächen ca. 813m<sup>2</sup>, Wohnflächen ca. 195m<sup>2</sup>, Rohdachbodenflächen ca. 29m<sup>2</sup>, Terrasse ca. 13m<sup>2</sup>, Werkstatt, Technikraum und Abstellraum, 2 Holzlager, Gewölbekeller ca. 80m<sup>2</sup>, Garage ca. 17,50m<sup>2</sup>, KFZ-Abstellplatz ca. 12,50m<sup>2</sup>.

Das Gebäude wurde 2021/2022 im Inneren vollständig entkernt, damit ist eine freie Gestaltung im Landhaus gegeben.

**Wenn Sie nähere Informationen wünschen, freuen wir uns über Ihre Anfrage. Wir werden Ihnen sodann gerne ein detailliertes Immobilienangebot zukommen lassen.**

Im Falle einer allfälligen Finanzierung bieten wir Ihnen gerne ein unverbindliches, auf Sie maßgeschneidertes Finanzmodell an.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber nur Anfragen mit vollständigen Angaben (Vor- und Zuname, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

### **Infrastruktur / Entfernungen**



**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.