

**„Wo Wohngenuss beginnt“ – stilvolles, neuwertiges
Einfamilienhaus**



Außenansicht

Objektnummer: 1607_2294

Eine Immobilie von RE/MAX Bad Ischl

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4822 Bad Goisern am Hallstättersee
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	166,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	4
Heizwärmebedarf:	C 55,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,78
Kaufpreis:	760.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

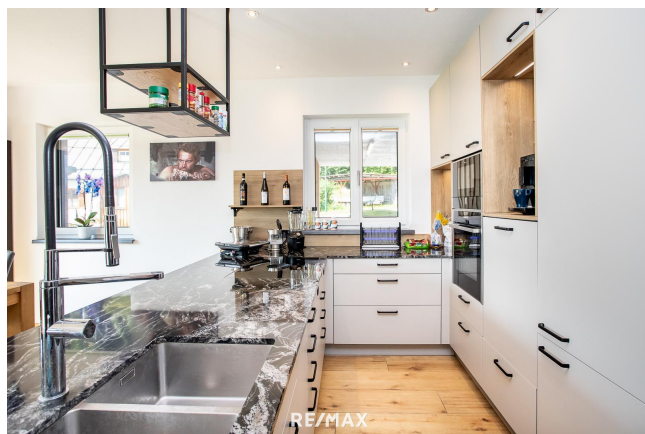
Ihr Ansprechpartner



Dusan Delic

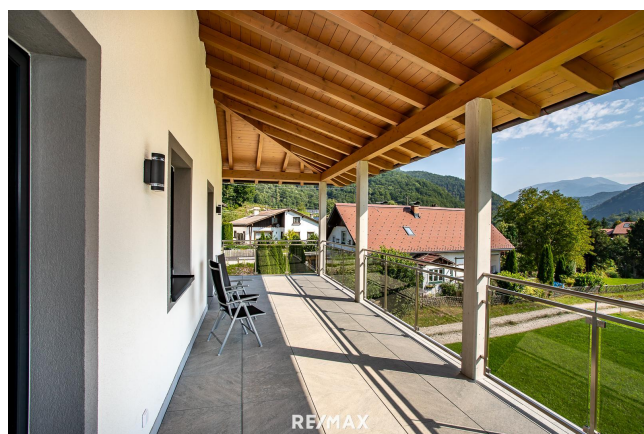
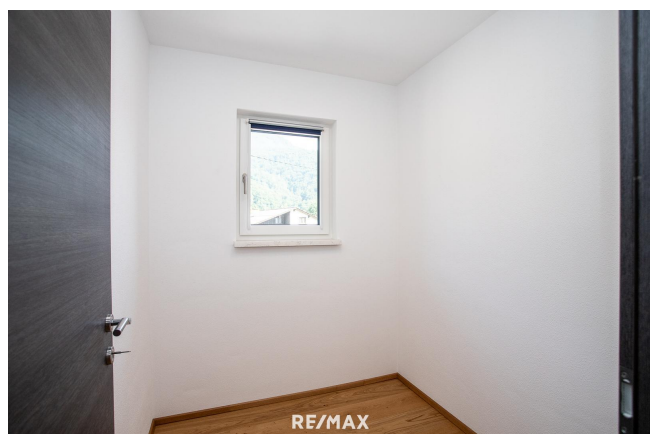
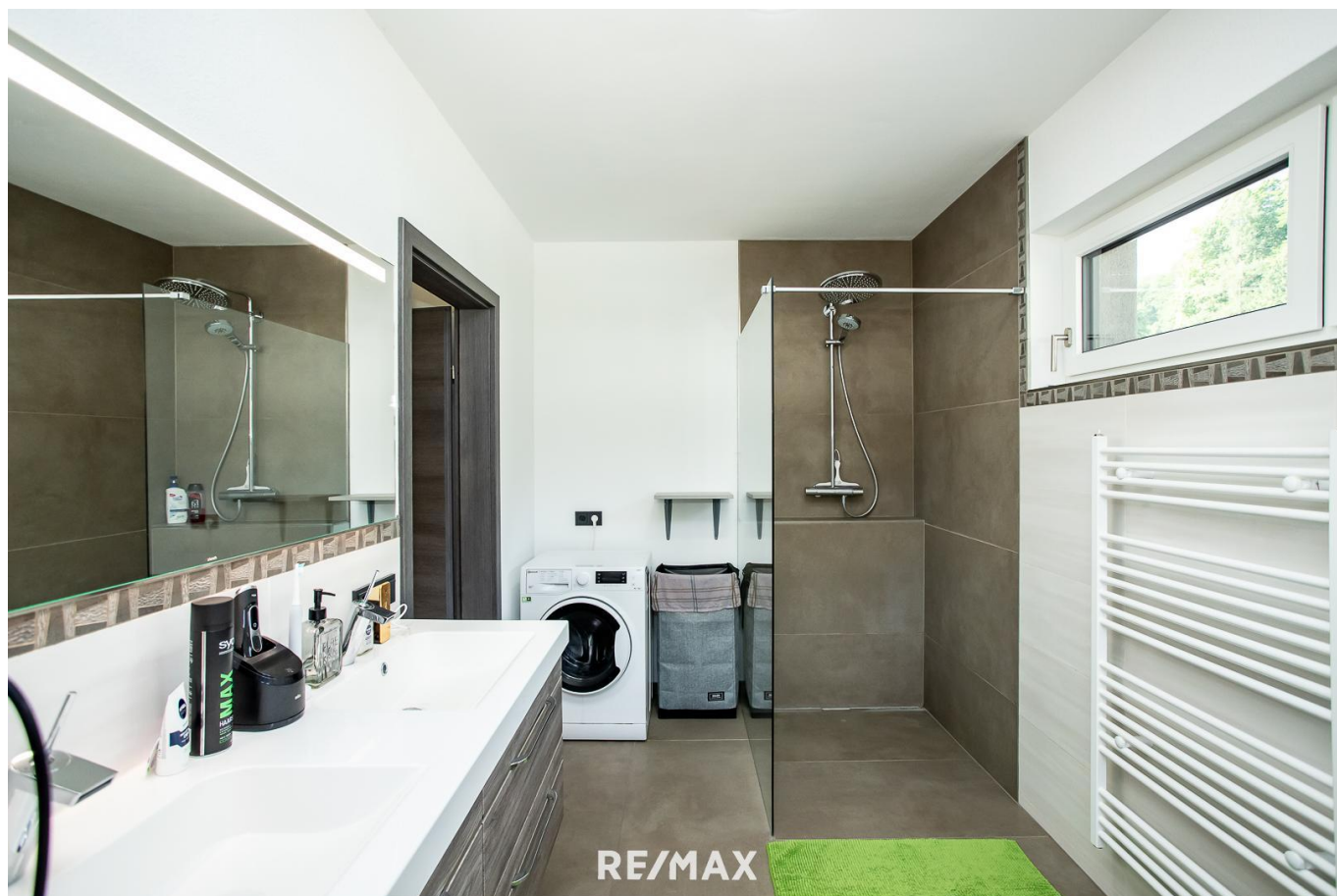
RE/MAX Bad Ischl
Esplanade 4
4820 Bad Ischl

T +43/6132/26757 57

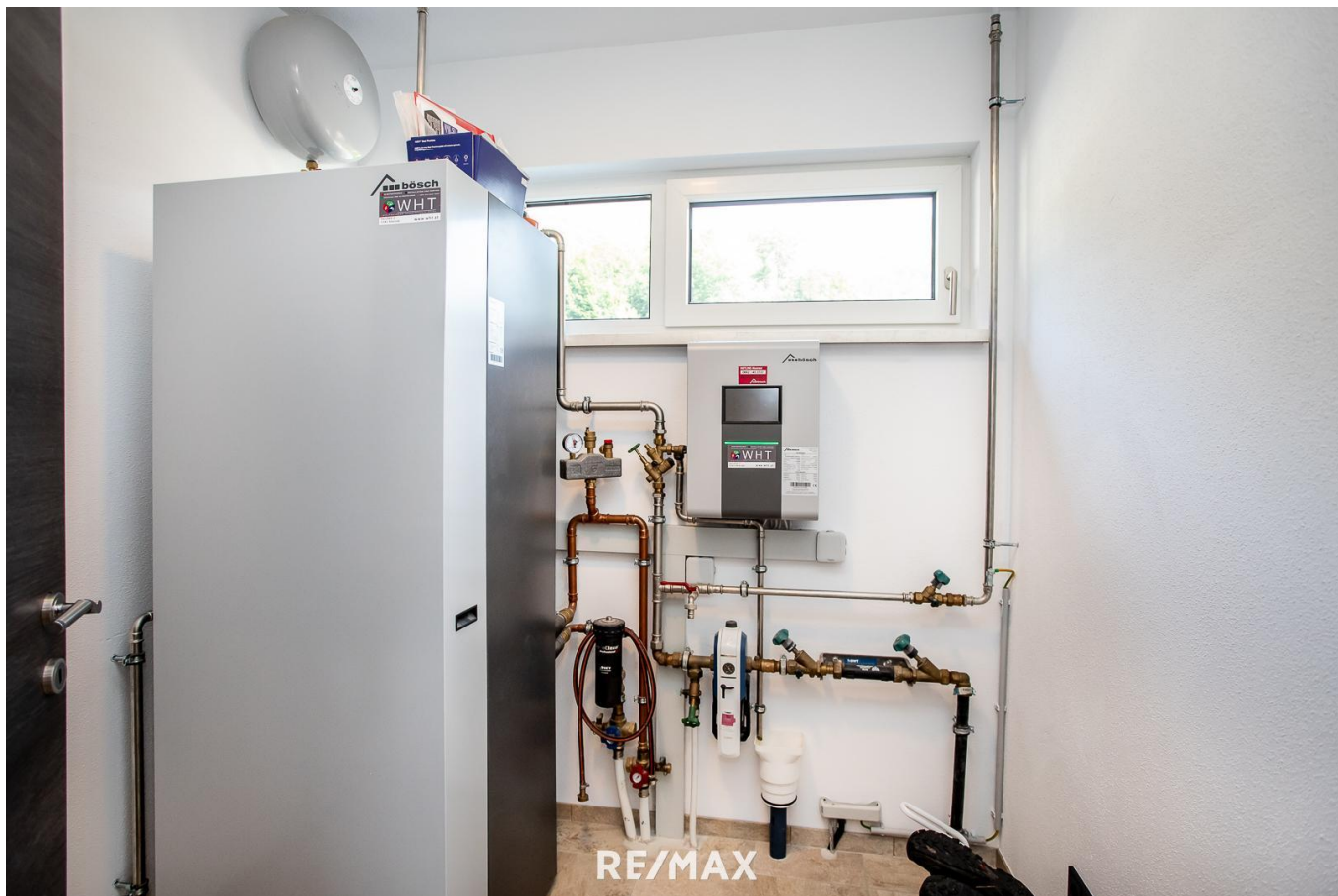






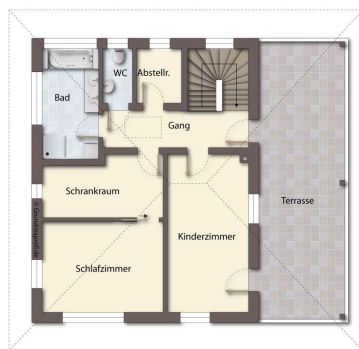








RE/MAX



RE/MAX

Objektbeschreibung

Raum zum Leben und Genießen:

Bereits im Eingangsbereich spüren Sie die Offenheit und Helligkeit, die dieses Haus prägen. Das Herzstück bildet die großzügige, lichtdurchflutete Wohnküche mit ca. 47 m², von der aus Sie direkt auf die ca. 24 m² große Terrasse und in den Garten treten – ein Platz, der zum Entspannen, Genießen und geselligen Beisammensein einlädt.

Immobilien Slideshow ansehen unter folgendem Link:

[Video](#)

Im Erdgeschoss finden Sie darüber hinaus einen Arbeitsraum/Multifunktionsraum, der sich durch einen eigenen Wasseranschluss und den direkten Zugang in den Garten perfekt als separater Arbeits- oder Therapiebereich eignet – ideal beispielsweise für Friseure oder Freiberufler mit Bedarf an einem kleinen, eigenen Studio. Ergänzt wird diese Ebene durch ein ca. 18 m² großes Gästezimmer, einen Abstellraum, ein separates WC und den Technikraum.

Das Obergeschoss überzeugt mit einem durchdachten Grundriss:

Ein großes Schlafzimmer mit begehbarem Schrankraum schafft viel Platz für Ihre persönlichen Schätze. Ein helles Kinderzimmer mit Zugang zur Terrasse, ein Abstellraum, ein separates WC und ein elegantes Bad mit Badewanne und Dusche runden das Raumangebot ab. Die ca. 33 m² große, überdachte Terrasse im Obergeschoss bietet einen wunderbaren Ausblick auf die umliegende Natur – hier lässt sich die Ruhe des Abends besonders schön genießen.

Perfekt vorbereitet:

Neben viel Stauraum (gedämmter Dachboden und ca. 26 m² große Gartenhütte) sind bereits Vorbereitungen für eine Photovoltaikanlage sowie einen Pool getroffen – ein Zuhause, das mitdenkt und Perspektiven bietet. Das ganze Haus wird durch eine Fußbodenheizung beheizt, die im Erdgeschoss und im Obergeschoss jeweils separat geregelt werden kann.

Komfortable Parkmöglichkeiten:

Doppelcarport im Eingangsbereich und zwei weitere Außenstellplätze – alles praktisch an der vorderen Grundstücksgrenze gelegen.

Lage mit Lebensqualität:

Weißbach bei Bad Goisern – hier wohnen Sie in idyllischer, ländlicher Umgebung und doch nahezu allen Annehmlichkeiten. Die herrliche Natur beginnt direkt vor Ihrer Tür und lädt zu Wanderungen, Radtouren oder Ausflügen an den nahegelegenen Hallstättersee ein. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten sind bequem in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Ihr neues Zuhause wartet:

Dieses Haus bietet nicht nur durchdachten Wohnkomfort, sondern auch ein besonderes Lebensgefühl. Offen, hell, modern – ein Platz, an dem Sie ankommen und bleiben möchten. Ideal für Familien, Selbständige oder alle, die die Schönheit und Ruhe des Salzkammerguts schätzen.

Laut schriftlicher Auskunft der Gemeinde sowie dem derzeit rechtswirksam geltenden Flächenwidmungsplan ist das Grundstück an zwei Seiten von Grünland umgeben, weshalb eine Bebauung derzeit nicht zulässig und auch in absehbarer Zukunft so gut wie ausgeschlossen ist.

Die monatlichen Betriebskosten betragen ca. EUR 157,– lt. den zur Verfügung gestellten Unterlagen des Eigentümers. Darin enthalten sind die Gemeindeabgaben, das Wasser und die Eigenheimversicherung. Gerne werden diese Unterlagen im Zuge des Verkaufs übergeben.

Die Heizung und das Warmwasser sind exklusive. Die Liegenschaft wird mittels Luftwärmepumpe (Fußbodenheizung) beheizt. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärme 55.3
bedarf: kWh/(m²a)
Klasse HeizC
wärmebeda
rf:
Faktor Ges 0.78
amtenergie
effizienz:

"Wir sind DIE Experten im Salzkammergut".