

Leben, Arbeiten & Gestalten – Ihr vielseitiges Zuhause im Welterbe Hallstatt



Aussenansicht

Objektnummer: 1607_2297

Eine Immobilie von RE/MAX Bad Ischl

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4830 Hallstatt
Baujahr:	ca. 1964
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	199,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	E 187,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,47
Kaufpreis:	1.150.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Richard Riedler

RE/MAX Bad Ischl
Esplanade 4
4820 Bad Ischl

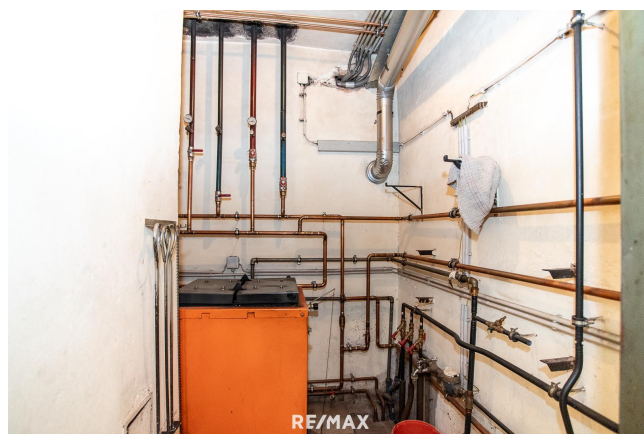
















Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Haus in der Salzbergstraße überzeugt durch seine vielseitige Nutzbarkeit, großzügige Raumaufteilung und eine einzigartige Lage im UNESCO-Weltkulturerbe Hallstatt.

Immobilien Slideshow ansehen unter folgendem Link:

[Video](#)

Im Erdgeschoss befindet sich eine vollständig ausgestattete Wohnung mit Vorraum, Badezimmer, separatem WC, heller Wohnküche sowie einem ruhigen Schlafzimmer – ideal zur Eigennutzung oder Vermietung. Direkt angeschlossen liegt ein ehemaliges Geschäftslokal mit großzügigen Räumen, zuletzt als Metzgerei genutzt. Diese Flächen eignen sich hervorragend als Atelier, Werkstatt, Lager oder zur Umnutzung in weiteren Wohnraum (vorbehaltlich Genehmigungen).

Mehrere Abstellräume, ein zusätzliches WC sowie moderne Technikräume mit zwei Heizsystemen – einer Luftwärmepumpe (2024) und einer Holzzentralheizung – ergänzen die Ebene. Die Kombination aus Wohnkomfort und flexibler Nutzung bietet enormes Potenzial für private oder gewerbliche Konzepte.

Das Obergeschoss bietet durchdachten Wohnraum für Familien: Ein zentraler Vorraum führt in alle Zimmer, darunter eine Küche mit Essbereich, ein helles Wohnzimmer mit traumhaftem Ausblick, drei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad sowie ein separates WC. Highlight ist der umlaufende Balkon mit beeindruckenden Ausblicken auf Natur, Berge und teilweise den Hallstätter See – ein perfekter Ort zum Entspannen.

Das Dachgeschoss mit ca. 96 m² befindet sich im Rohbauzustand und ist baubehördlich genehmigt. Es bietet zahlreiche Möglichkeiten für den Ausbau – ob moderne Wohneinheit, Atelier oder Rückzugsort. Dank der erhöhten Lage sind auch hier schöne Ausblicke garantiert.

Das Grundstück umfasst ca. 1.216 m² und bietet eine harmonische Mischung aus Garten- und Nutzfläche. Ein sanft fließender Bach neben der Grundstücksgrenze verleiht dem Außenbereich besonderen Charme. Eine Gartenhütte sowie ein Carport sind bereits vorhanden. Die ebene Fläche ermöglicht vielfältige Gestaltung – von Sitzbereichen über Gemüsegarten bis hin zu Spielzonen.

Die Lage am Fuße des Salzbergs, oberhalb des historischen Zentrums, ist einzigartig. In wenigen Gehminuten erreichen Sie die Salzwelten, den Skywalk Welterbeblick oder den Marktplatz von Hallstatt. Die Region bietet eine hervorragende Infrastruktur sowie zahlreiche Freizeit- und Naturangebote.

Betriebskosten belaufen sich aktuell auf ca. € 171,– monatlich (inkl. Gemeindeabgaben und Gebäudeversicherung). Die Nutzung der Liegenschaft ist ausschließlich zu

Hauptwohnsitzzwecken möglich.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit in einer der schönsten Regionen Österreichs – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed
bedarf: 187.0 kWh/(m²a)
Klasse Heiz E
wärmebedarf
:
Faktor Gesa 2.47
ntenergieeffi
zienz:

"Wir sind DIE Experten im Salzkammergut".