

# Wohnen am Traunsee! Parifiziertes Zweifamilienhaus mit großem Garten, KFZ-Stellplätzen, Carport und Garage



Aussenansicht

**Objektnummer: 1607\_2298**

**Eine Immobilie von RE/MAX Bad Ischl**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4802 Ebensee
<b>Baujahr:</b>	ca. 1969
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	180,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Keller:</b>	99,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 175,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,19
<b>Kaufpreis:</b>	415.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**MBA Harald Prohaska**

RE/MAX Bad Ischl  
Esplanade 4  
4820 Bad Ischl

































## Objektbeschreibung

In ruhiger, familienfreundlicher Lage von Ebensee am Traunsee befindet sich dieses gepflegte Zweifamilienhaus mit großzügigem Garten und KFZ-Stellplätzen auf einem ebenen und umzäunten Grundstück mit rund 769 m<sup>2</sup> Fläche (laut Grundbuch). Das Gebäude bietet zwei eigenständige, parifizierte Wohneinheiten sowie eine Garage und ein Carport mit separaten Zufahrten. Es eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung.

**Immobilien Slideshow ansehen unter folgendem Link:**

[Video](#)

**Die Erdgeschosswohnung (TOP 1)** verfügt laut Nutzwertgutachten über ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf vier Zimmer, Küche, Badezimmer, separates WC, Loggia sowie eine großzügige Terrasse. Zusätzlich stehen Garten, Kellerabteile und Dachbodenräume zur Verfügung.

**Im Obergeschoss** befindet sich die zweite Wohneinheit (TOP 2) mit ca. 89 m<sup>2</sup> Wohnfläche laut Nutzwertgutachten. Diese bietet vier Zimmer, Küche, Badezimmer, WC, Loggia sowie einen Balkon. Gartenbereiche inklusive Gartenhütte sowie ein Keller und ein Dachbodenraum ergänzen das Raumangebot dieser Einheit.

Für Fahrzeuge stehen eine Garage im Kellergeschoss und ein Carport im Erdgeschoss zur Verfügung – beide mit separaten Zufahrten.

Das Haus wurde in solider Massivbauweise errichtet, ist **voll unterkellert** und wird über eine zentrale Gastherme beheizt, welche im Jahr 2014/2015 eingebaut und stets gewartet wurde. Heizung und Warmwasser sind pro Wohneinheit getrennt, was sowohl die Eigen- als auch die Fremdnutzung erleichtert. Die Energieversorgung erfolgt über die Energie AG, während Wasser und Kanal an die Marktgemeinde Ebensee angeschlossen sind.

Jede Wohneinheit verfügt über klar zugeordnete Zubehörflächen wie Keller- und Dachräume sowie eigene Gartenanteile.

Im Jahr 2019 wurde das **Dach** mit hochwertigen Bramac-Dachziegeln **vollständig erneuert**.

Ein moderner Glasfaseranschluss wird zurzeit bis zur Grundstücksgrenze verlegt, was eine zeitgemäße digitale Infrastruktur gewährleisten wird.

Das gepflegte Grundstück mit großzügigem Garten bietet viel Platz für Grünflächen, Aufenthaltsbereiche im Freien und mehrere PKW-Stellplätze, ideal für Familien, Eigennutzung oder Vermietung (z.B. für Modelfachschüler der benachbarten Modeschule).

Darüber hinaus besteht Potential zur Erweiterung:



**Das Dachgeschoss** ist laut Auskunft des zuständigen Bauamtes ausbaufähig, und ein bereits bestehendes Stiegenhaus führt direkt bis ins Dachgeschoss, was den Ausbau erleichtert und zusätzlichen Wohnraum schaffen kann.

Der Standort überzeugt durch eine gute Infrastruktur, naturnahe Umgebung und in wenigen Fahrminuten erreichen Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Mehrere Supermärkte und Discounter befinden sich im Umfeld. Ergänzt wird das Angebot durch eine traditionelle Bäckerei. Das nahegelegene Fachmarktzentrum (zu Fuß in ca. 10 Minuten erreichbar) bietet zudem weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

In unmittelbarer Nähe befinden sich sowohl die Sportmittelschule Ebensee, die Musikschule Ebensee als auch die Höhere Bundeslehranstalt Fachrichtung Mode und Bekleidungstechnik. Diese Bildungsangebote sind bequem erreichbar und bieten eine ideale Betreuung und Ausbildung für Kinder und Jugendliche.

Die medizinische Versorgung ist durch Allgemeinmediziner, eine Zahnarztpraxis sowie die Seeburg- und Schutzengel-Apotheke im Ort gesichert. Auch der örtliche Notdienst des Roten Kreuzes ist schnell erreichbar.

Bushaltestellen und Bahnhof im Ort bieten eine zuverlässige Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr. So sind sowohl die Salzkammergutbahn als auch Buslinien in ca. 15 Gehminuten erreichbar und verbinden Ebensee mit den umliegenden Städten/Orten und Regionen.

Naherholungsgebiete rund um den Traunsee laden zur aktiven Erholung (Segeln, Skiten, Surfen etc.) und zum Genießen ein. Der Traunsee ist zu Fuß in ca. 10 – 15 Minuten erreichbar. Die Promenade und das Trauneck bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren oder entspannte Stunden am Wasser, das Strandbad Rindbach ist per Rad ebenfalls in ca. 15 Minuten erreichbar.

Die angegebenen, monatlichen Betriebskosten in Höhe von ca. € 176,79 beinhalten Grundsteuer, Wasserbezugsgebühr, Zählermiete, Kanalbenützungsg Gebühr, Abfallabfuhrgebühr und die Prämie für die Eigenheimversicherung - exklusive Strom- und Heizkosten.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie gleich jetzt Ihren Besichtigungstermin!

Angaben  
gemäß  
gesetz  
liche  
m Erf  
order  
nis:  
1

7  
5  
.  
6  
k

F2  
a.  
k1  
t 9  
o  
r

"Wir sind DIE Experten im Salzkammergut".