

Tradition trifft modernen Wohnkomfort – charmantes Einfamilienhaus in Bad Goisern am Hallstättersee



Aussenansicht

Objektnummer: 1607_2331

Eine Immobilie von RE/MAX Bad Ischl

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4822 Bad Goisern am Hallstättersee
Baujahr:	ca. 1880
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	163,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	C 62,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,86
Kaufpreis:	790.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

Ihr Ansprechpartner



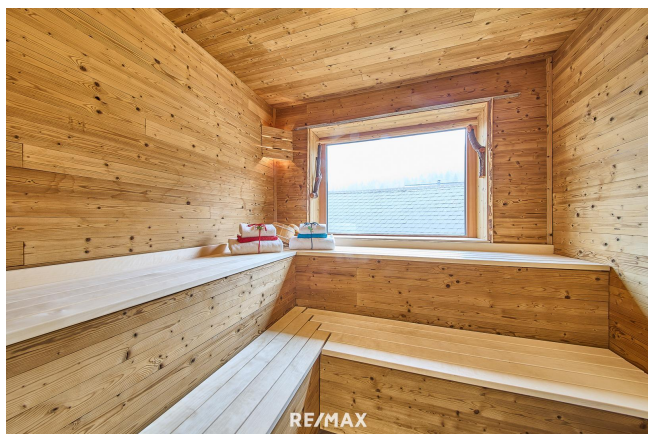
MBA Harald Prohaska

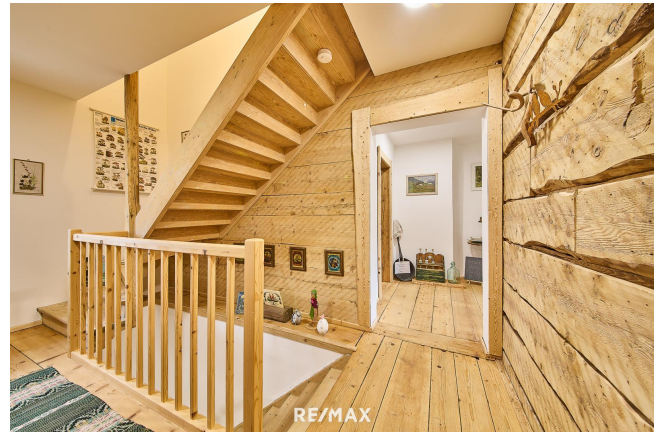
RE/MAX Bad Ischl
Esplanade 4
4820 Bad Ischl

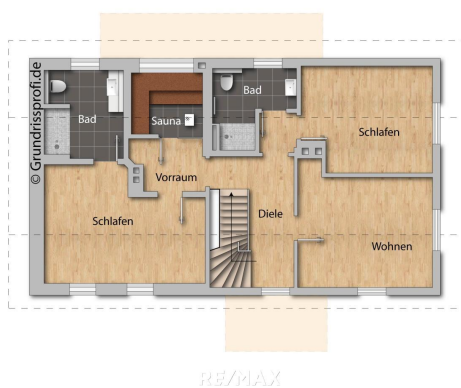
T +43/6132/26757 26757











Objektbeschreibung

Willkommen daheim – einem Ort, an dem Geschichte, Stil und Wohnqualität zu einem harmonischen Ganzen verschmelzen.

Dieses liebevoll sanierte Einfamilienhaus aus dem 19. Jahrhundert vereint auf einzigartige Weise den authentischen Charme vergangener Zeiten mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Immobilien Slideshow ansehen unter folgendem Link:

[Video](#)

In den Jahren **2022 bis 2023** wurde das Haus **aufwendig und mit viel Feingefühl saniert**. Dabei wurde großer Wert darauf gelegt, den ursprünglichen Charakter zu bewahren: historische Holzdecken und Böden wurden sorgfältig aufgearbeitet und mit modernen Elementen wie **Fußbodenheizung, Sauna** und einer **hochwertig ausgestatteten Küche** kombiniert. Das Ergebnis ist ein Wohngefühl voller Atmosphäre und Behaglichkeit.

Auf rund **163 m² Wohnfläche** bietet das Haus reichlich Platz für Familie, Freunde und Gäste: Im **Erdgeschoss** erwarten Sie ein großzügiger Essbereich, eine gemütliche Wohnstube, die moderne Küche sowie ein Gäste-WC.

Im **Obergeschoss** befinden sich zwei Schlafzimmer, zwei stilvolle Bäder, eine Sauna und ein noch unausgebautes Dachgeschoss, das als Raumreserve für eine zusätzliche Wohneinheit dient – ideal für Gäste, ein Atelier oder Homeoffice.

Besondere Baudetails:

****Wände und Deckenstruktur****

Das Erdgeschoss besteht aus Ziegelwänden und einer Riegelbaukonstruktion. Ab dem ersten Obergeschoss Holzblockbau und Riegelwände

****Fassade****

Die Gebäudefassade wurde aus Putz auf Holzweichfaserplatten gestaltet. Im zweiten Obergeschoss außen eine Holzschalung aus Lärchenholz.

****Fenster und Türen****

Die verbauten Außentüren und Fenster bestehen aus massivem Lärchenholz. Alle Fenster und Türen wurden von der Firma Josko geliefert. Ein modernes Schließsystem ist ebenso vorhanden.

****Dachkonstruktion****

Dacheindeckung aus Betonziegel

****Böden****

Die Böden in den Vorräumen und in den Bädern sind keramische Fliesen. In den Schlafräumen befinden sich Vollholzböden, teilweise Vollholzparkett.

****Innentüren****

Die Innentüren sind aus Vollholz und wurden von einem Tischler individuell angefertigt.

****Heizung und Elektro****

Im Bereich der Haustechnik wurde eine Fußbodenheizung mit Gastherme installiert. Teilweise Heizkörper. Die Elektroinstallation umfasst die gesamte Verkabelung des Hauses samt Sicherheitskomponenten und einem modernen Schalterprogramm. Die notwendigen Anschlüsse für Kommunikations- und Sicherheitstechnik sind ebenfalls berücksichtigt.

**** Sanitärausstattung****

hochwertige Sanitäröbekte wie wandhängende WCs, Waschtische und Duschanlagen.

****Einbauküche****

Diese besteht aus massivem Holz und wurde von einem Tischler individuell angefertigt.

****Möbel****

alle Möbel sind aus massivem Holz, teilweise Altholz und wurden von einem Tischler individuell gefertigt.

****Gartengeräte****

Gartengeräte und eine Vielzahl weiterer nützlicher Gegenstände samt einem Rasentraktor verbleiben.

Im ****Außenbereich**** sind alle Anschlüsse zur Erweiterung und Errichtung von Freizeitanlagen wie Swimmingpool, Gartenhütte, dergleichen vorbereitet (Wasseranschlüsse, Stromanschlüsse). Auch ein Starkstromanschluss samt Wallbox sind bereits vorhanden.

Das Grundstück umfasst laut Grundbuch **1.832 m²** und überzeugt mit seinem liebevoll angelegten Garten und einem **traumhaften Blick auf die umliegende Bergwelt des Salzkammergutes**.

Neben dem Haupthaus stehen **zwei Nebengebäude** zur Verfügung – eines davon bereits saniert und perfekt geeignet als Atelier, Partyraum oder Rückzugsort. Zudem sind **mehrere Stellplätze** für bis zu vier Autos vorhanden.

Das Anwesen liegt in einer der schönsten Regionen Österreichs – in der **Welterberegion Hallstatt-Dachstein-Salzkammergut**. Die Umgebung bietet ganzjährig zahlreiche Freizeitmöglichkeiten: Wandern, Radfahren, Schwimmen, Skifahren oder Langlaufen – hier kommt jeder Naturfreund auf seine Kosten.

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsanbindungen und Sehenswürdigkeiten wie die **Salzweiten Hallstatt** oder die **Five Fingers Aussichtsplattform** sind rasch erreichbar.

Die **Kaiserstadt Bad Ischl** liegt nur rund 10 km entfernt, und die **Stadt Salzburg** mit ihrem Flughafen erreichen Sie in etwa einer Stunde.

Dieses Haus ist eine **seltene Gelegenheit**, ein **Stück Goiserer Geschichte** zu erwerben – in Kombination mit höchstem Wohnkomfort und Lebensqualität.

Die Nutzung als Freizeitwohnsitz ist mit behördlicher Genehmigung möglich!

Lassen Sie sich dieses außergewöhnliche Angebot nicht entgehen und **vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!**

Die angegebenen monatlichen Betriebskosten von ca. € 120,-- wurden auf Basis der letzten Abrechnungen und Informationen des Verkäufers berechnet und beinhalten die Grundsteuer, Müll- und Kanalgebühren, Wassergebühren und Gebäudeversicherung – exklusive Strom und Heizung! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 62.0 kWh/(m²a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 0.86

effizienz:

"Wir sind DIE Experten im Salzkammergut".