

## Familiärer Wohnkomfort in Seenähe – Au bei Bad Goisern



Aussenansicht

**Objektnummer: 1607\_2337**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4822 Bad Goisern am Hallstättersee
<b>Baujahr:</b>	ca. 2004
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	142,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 79,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,09
<b>Kaufpreis:</b>	400.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Dusan Delic**

RE/MAX Bad Ischl  
Esplanade 4  
4820 Bad Ischl





















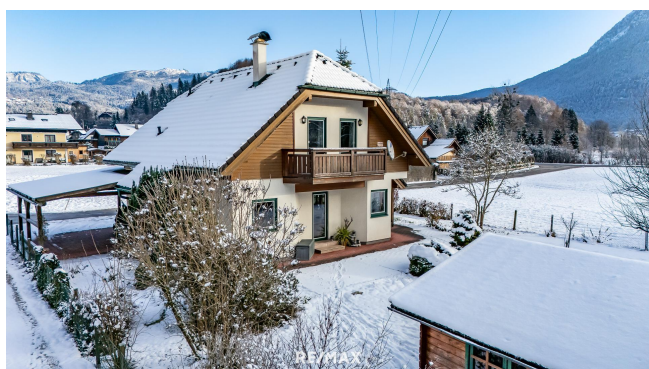


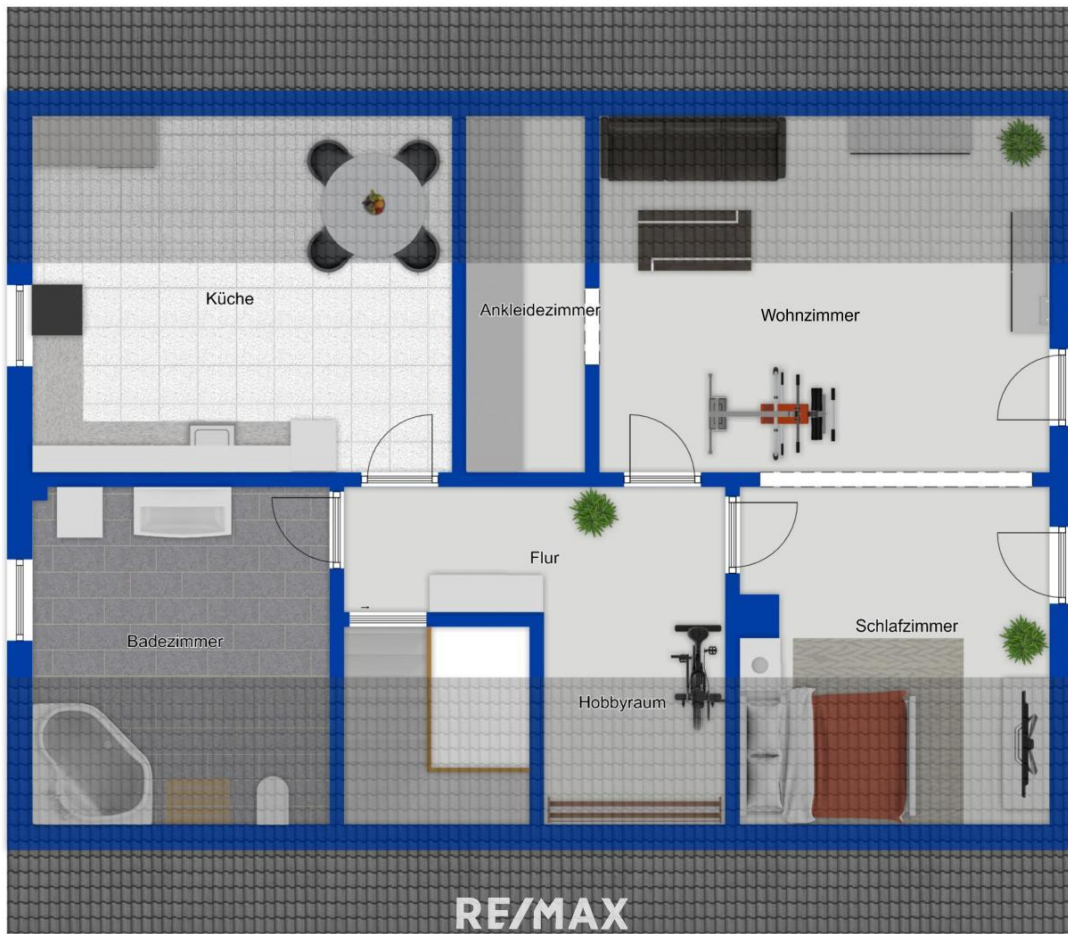














## Objektbeschreibung

Schon beim Betreten des Hauses spürt man die einladende Wärme, die sofort ein Gefühl von Zuhause vermittelt. Vom großzügigen Vorraum öffnet sich der helle, offene Wohn- und Essbereich – das lebendige Herz des Erdgeschosses. Zahlreiche Fensterflächen fluten den Raum mit Licht und führen direkt auf die Terrasse (südlich ausgerichtet), die sich wie ein zweites Wohnzimmer im Grünen anfühlt. Die angrenzende Küche lädt zu spontanen Kochmomenten und entspannten Abenden ein.

**Immobilien Slideshow ansehen unter folgendem Link:**

[Video](#)

Der lichtdurchflutete Wintergarten (östlich ausgerichtet) erweitert den Wohnraum und bietet einen idealen Platz für den ersten Kaffee oder den Sonnenuntergang am Abend. Ein zusätzlicher, flexibel nutzbarer Raum – perfekt als Schlafzimmer, Gästezimmer, Büro oder kreativer Rückzugsort – ergänzt das Angebot. Ein kompaktes Badezimmer mit Dusche und WC sowie ein praktischer Technik- und Abstellraum runden das funktionale Erdgeschoss ab.

Über die Treppe gelangt man in das Obergeschoss, das mit einem Wohn- und Schlafrum eine gemütliche, eigenständige Wohnetage bildet, dessen beide Haupträume direkten Zugang zum Balkon haben – ein Ort der Leichtigkeit mit schönem Ausblick. Angrenzend sorgt ein Schrankraum für Ordnung und zusätzlichen Komfort. Die Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und Essen und lässt sich dank ihrer vorteilhaften Größe und Schnittführung optimal möblieren. Das Badezimmer mit Badewanne und WC bietet einen ruhigen Rückzugsort zum Entspannen und Auftanken. Ergänzt wird diese Ebene durch die beiden Seitenböden, in denen all die Dinge ihren Platz finden, die zwar selten in die Hand genommen, aber dennoch wichtig sind. Zusätzlich bietet der Dachboden wertvolle Abstellfläche für alles, was nicht täglich benötigt wird.

So präsentiert sich das Obergeschoss als geschützter, harmonischer Wohnbereich, der Geborgenheit vermittelt und jeden Moment ein wenig besonderer macht.

Zur Liegenschaft gehören ein Carport sowie 2 praktische Gartenhütten – ideal für Stauraum, Werkstatt oder Hobby. Zusätzlich stehen mehrere PKW-Stellplätze im Freien zur Verfügung und bieten ausreichend Platz für Familien oder Besucher.

### **Lage:**

- Durch die Natur- und Berglandschaft rundum bietet die Lage hohe Lebensqualität: Ruhe, gute Luft und viel Grün.
- Trotz der naturnahen Lage ist die Infrastruktur von Bad Goisern gut: Verkehrsanbindung, Versorgung und Freizeitmöglichkeiten sind vorhanden.
- Der Ortsteil Au bietet aufgrund der lockeren Siedlungsstruktur mehr Ruhe und Wohnqualität

als dichte Ortskerne — ideal für Familien oder Menschen, die ein ruhigeres Umfeld suchen.

- Exzellente öffentliche Verkehrsanbindung – die Bushaltestelle befindet sich nur 1–2 Gehminuten vom Haus entfernt.

Die Vermittlung erfolgt über das digitale, **offene Angebotsverfahren (kurz DAVE)**. Somit ist der angegebene **Kaufpreis** in Höhe von **EUR 400.000,-- als Startpreis zu verstehen**.

Weitere Informationen erhalten Sie gerne beim zuständigen Objektmakler.

Die **monatlichen Betriebskosten** belaufen sich aktuell auf ca. **EUR 372,–**. Diese beinhalten die gängigen Gemeindevorschreibungen, Wassergenossenschaftskosten, Strom-, Warmwasser- und Heizkosten sowie die Gebäude- und Haushaltsversicherung.

## **OPEN HOUSE:**

### **WANN?**

Dienstag, 13. Januar 2026 von 9:00 - 15:00 und  
Mittwoch, 14. Januar 2026 von 9:00 - 15:00

### **TERMINBUCHUNG** unter:

[www.remax.at/1607/2337](http://www.remax.at/1607/2337) Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 79.0 kWh/(m²a)

f:

Klasse Heizwärme C

mebedarf:

Faktor Gesamte 1.09

nergieeffizienz:

"Wir sind DIE Experten im Salzkammergut".