

**3 Parteienhaus in Obertraun am Hallstättersee – mitten in  
der Weltkulturerberegion  
Hallstatt-Dachstein-Salzkammergut**



Aussenansicht

**Objektnummer: 1607\_1881**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4831 Obertraun
<b>Baujahr:</b>	ca. 1980
<b>Wohnfläche:</b>	226,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	330,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	6
<b>Keller:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 226,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,49
<b>Kaufpreis:</b>	460.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**MBA Harald Prohaska**

RE/MAX Bad Ischl  
Esplanade 4  
4820 Bad Ischl



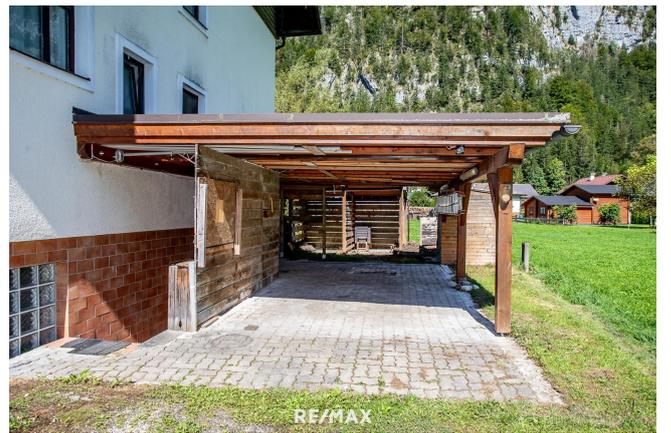














# Objektbeschreibung

## **3 Parteienhaus in Obertraun am Hallstättersee – mitten in der Weltkulturerberegion Hallstatt-Dachstein-Salzkammergut**

Zum Verkauf steht diese ca. 1980 erbaute Immobilie mit drei getrennten Wohneinheiten in der schönen Gemeinde Obertraun am Hallstättersee mitten im Salzkammergut mit ca. 226 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 330 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt 1.207 m<sup>2</sup> mit der Widmung Bauland-Dorfgebiet.

Immobilien Slideshow ansehen unter folgendem Link [Video](#)

Die Raumaufteilung der Immobilie ist wie folgt:

### **Erdgeschoss:**

Küche samt Kachelofen mit Zugang zur Terrasse  
Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse  
Schlafzimmer  
Flur  
Badezimmer  
WC separat samt Vorraum  
Veranda (Hauseingangsbereich)  
Terrasse (süd-westlich ausgerichtet)

### **Obergeschoss:**

Küche mit Zugang zum Balkon (süd-westlich ausgerichtet)  
Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon (süd-westlich ausgerichtet)  
Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon (nord-westlich ausgerichtet)  
Flur  
Badezimmer  
WC separat mit Vorraum  
Veranda

### **Dachgeschoss:**

Küche mit Zugang zum Balkon (süd-westlich ausgerichtet)  
Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon (süd-westlich ausgerichtet)  
2 Schlafzimmer  
Flur  
Badezimmer  
WC separat

### **Keller:**

Vollunterkellerung mit diversen Räumlichkeiten

Die Liegenschaft wird über eine im Jahr 2020 installierte Luftwärmepumpe (Keller, Erdgeschoss und teilweise Obergeschoss) sowie über Infrarotpaneele beheizt. Im Keller steht zusätzlich noch eine Holzheizung aus dem Jahr 2009 zur Verfügung, welche aktuell nicht angeschlossen ist. Das Dach wurde im Jahr 2019 mit einer Blecheindeckung samt Kaltdach erneuert. Die Fenster wurden ebenfalls teilweise getauscht.

Das Mehrfamilienhaus erreichen Sie über eine Privatstraße (verbüchertes Geh- und Fahrrecht vorhanden). Direkt bei der Liegenschaft stehen mehrere Parkplätze zur Verfügung sowie ein Schutzdach (Holzlagerbereich).

Diese Liegenschaft bietet nicht nur Naturnähe, sondern auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten der Region (Hallstättersee-Schiffahrt, Krippensteinbahn, Wandern, Skifahren, Schwimmen, Radfahren, Mountainbiken, Paragliding, Salzwelten, Eis- und Mammuthöhle, etc).

Der bekannte Weltkulturerbeort Hallstatt ist rund 6km entfernt, das charmante Ausseerland rund 15km, die europäische Kulturhauptstadt Bad Ischl ca. 25km, die Mozartstadt Salzburg samt Flughafen ca. 80km.

Die angegebenen Betriebskosten in Höhe von ca. € 210,- pro Monat beinhalten die Grundsteuer, Wasser- und Kanalgebühren, Müllgebühren sowie die Gebäudeversicherung und wurden auf Basis der letzten Abrechnungen berechnet. Nicht inkludiert sind Strom- und Heizkosten sowie diverse Nebenkosten wie Internet.

Bei gegenständlicher Liegenschaft muss Hauptwohnsitz begründet werden – eine touristische Vermietung ist nicht möglich.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 226.4 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse F

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergieeffizienz 3.49

Primärenergieeffizienz:

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz F

Primärenergieeffizienz:

"Wir sind DIE Experten im Salzkammergut".