



## Immobilienverwaltung

Sabine Unterberger

A- 4822 Bad Goisern, Untersee 66

Tel: 0676/3677136

office@immobilienverwaltung-unterberger.at

# Wohnen im Salzkammergut/Hallstättersee

## Landhaus mit 2 Ferienappartements

### Lage

ebenes Grundstück (1.358 m<sup>2</sup>) – sonnig – absolut ruhig – Waldrand - nahe dem Hallstättersee und der fischreichen Traun, Wander-und Radwege vor der Haustüre, Langlaufloipen und das Krippensteinskigebiet ergänzen das sportliche Angebot

### Wohnhaus

Baujahr der Liegenschaft: 1960, ab 1995 erfolgte eine Aufstockung und Generalsanierung

Keller:	ca. 10 m <sup>2</sup> großer Erdkeller mit konstanter Temperatur, absolut trocken
Erdgeschoß:	Vorraum, Stiegenhaus, Zimmer mit zusätzlichem Eingang, Wohnküche, WC, Bad, Schlafzimmer, Terrasse mit elektrischer Markise, Gartenanteil
Heizung:	Zusatzherd, Kachelofen (beheizt 2 Räume), Elektro-Nachtspeicher
Obergeschoß:	Vorraum, Küche, Wohn-Esszimmer, überdachter Balkon mit elektrischer Markise, Veranda mit elektrischen Rollos, Bad, WC, Schlafzimmer
Heizung:	Kachelofen, Elektro-Nachtspeicher
Dachgeschoß:	ausbaufähig
WFL/Etage:	ca. 90 m <sup>2</sup>

### Bauweise:

Allgemeines:	Ziegelbau im EG, Holzriegelbau im OG
Dach:	Kaltdachausführung mit Ziegeldeckung (1996)
Isolierung:	aussen und innen
Böden:	Parkett, Holzschiffböden, Fliesen
Sanitär:	dem aktuellen Standard entsprechend
Fenster:	Kunststoff mit Isolierglas
Innenwände:	weiß
Sonstiges:	Holzverbindungstreppe vom EG ins OG, teilweise möbliert Heizwärmebedarf 84,36 kWh/m <sup>2</sup> a, fGEE 1,377 Servitutsrecht, eigener Brunnen für Gartenbewässerung alter Baumbestand

Aufschließung: Anschlüsse Kanal, Wasser, Strom  
Stromkosten € 150,00/mtl  
Gemeindeabgaben € 260,00/Qu (Grundsteuer, Wasser, Kanal, Müll)  
Zufahrt über Gemeindestrasse (Schneeräumung bis zum Haus durch  
Gemeinde möglich)  
elektrisches Gartentor inkl. Umzäunung  
Flächenwidmung: Wohngebiet

**Doppelgarage und Werkstatt**  
mit ausbaufähiger Ferienwohnung im OG

Ausstattung: Doppelgarage mit automatischen Rolltoren sowie Werkstatt  
Boden: gefliest  
Obergeschoß: erreichbar über Aussenstiege; ca. 40 m<sup>2</sup> ausbaufähig

**Gartenhütte**

Ausstattung: Strom, Kalt- und Warmwasseranschluss, Dusche  
Sonstiges: Umbau zu Sauna möglich

**Kaufpreis: € 370.000,00**

**Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. MWSt**