

Saniertes Wohnhaus in zentraler Lage von Bad Goisern!



Valeriegasse, 4822 Bad Goisern



Hier scannen!

Weiterführende
Informationen
erhalten Sie hier.

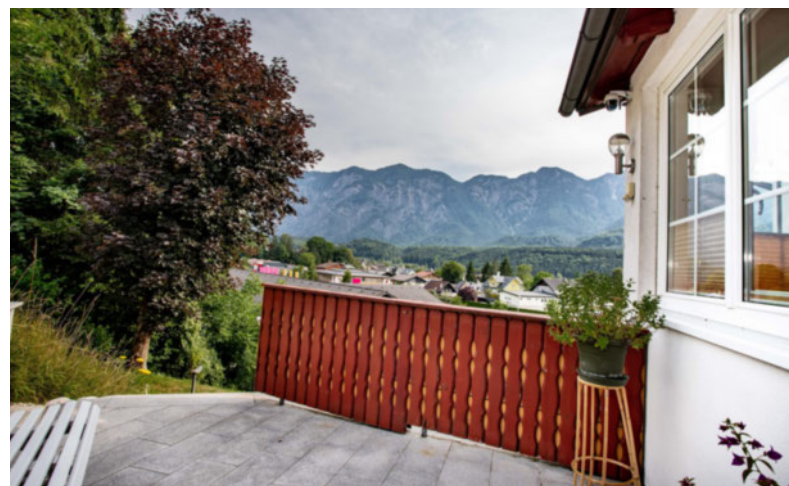




Quelle: Google Maps

Lage

Durch die zentrale Lage in der Gemeinde Bad Goisern sind diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Bäckerei, Apotheke, etc.) in unmittelbarer Gehweite. Die Schulen und die Bushaltestelle sind ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar.



Erdgeschoss

Die erste Wohneinheit betreten Sie im Erdgeschoss über die Veranda. Von der anschließenden Diele aus erreichen Sie zentral die Küche mit Essbereich (Küche noch nicht vorhanden),

den großen Wohnbereich mit Kachelofen, das Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, das separate WC und eine Speisekammer/Abstellraum.



Obergeschoss

Über eine Stiege kommen Sie in das 1. Obergeschoss, welches zu dieser Wohneinheit dazu gehört. In diesem Stockwerk befinden sich 3 Zimmer, ein weiteres WC, ein Abstellbereich, eine Holzveranda (Balkon) mit süd-westlicher Ausrichtung und ein Vorraum.

Diese beiden Stockwerke werden mit dem vorhandenen Kachelofen beziehungsweise elektrisch beheizt. Im 1. Stock befindet sich der aktuell von beiden Wohneinheiten zugängliche Wintergarten mit dem weiteren Hauseingang und die Diele mit dem Stiegenaufgang zur zweiten Wohneinheit im Dachgeschoss.



Dachgeschoss

Das Dachgeschoss bildet eine eigene Wohneinheit, welche aus Vorraum und Diele, einem Schlafzimmer mit anschließendem Abstellraum oder Büro, einem Wohnzimmer mit Schwedenofen, einer vorhandenen Küche samt Essbereich, einem Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss sowie

einem separatem WC besteht. Die Beheizung dieser Wohnung sowie des Stiegenhausbereichs inkl. Garderobe in das Dachgeschoss erfolgt über eine Gasetagenheizung mit eigenem Flüssiggastank im Freien und über den vorhandenen Schwedenofen.



Katasterplan



Grundriss EG als schematische Darstellung



Grundriss OG als schematische Darstellung



Grundriss DG als schematische Darstellung





Daten im Überblick

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

zu finden unter	www.remax.at/1607-2081
Immobilie	Ein-/Mehrfamilienhaus
Strasse u. Nr.	Valeriegasse 4
PLZ und Ort	4822 Bad Goisern
Baujahr ca.	1892

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Kachelofen, Schwedenofen Elektroheizung Gasetagenheizung
Heizwärmebedarf	235 kWh
Energieeffizienzklasse	F

PREIS

Angebotspreis	499.000,- EUR
Betriebskosten	ca. 150,- EUR / Monat
Käuferprovision	3 % zzgl. gesetzl. MwSt.

ALLGEMEINES

Dieses in den letzten Jahren umfangreich sanierte Zweifamilienhaus, welches ca. 1892 erbaut wurde, besteht aus **zwei Wohneinheiten** mit rund 130m² und rund 65m² Nutzfläche. Perfekt für die Nutzung durch eine Familie

In den letzten Jahren wurden **umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt** (Fenster der Fa. Gaulhofer, Dacheindeckung Prefa, Elektrik und Wasserinstallationen, Badezimmer im Erdgeschoss, Gastherme im Dachgeschoss, Bodenbeläge, Wandanstriche etc.).

Direkt bei der Immobilie befindet sich noch ein **Mostkeller** sowie ein **Nebengebäude mit Werkstatt und Waschküche**.

PKW-Abstellplätze im Freien sind bei der Liegenschaft vorhanden.

Die gegenständliche Liegenschaft kann nicht zu Freizeitwohnsitzzwecken genutzt werden.

WOHNFLÄCHE CA. 170 M²

Nutzfläche ca.	195 m ²
Grundfläche ca.	2.347 m ²
Teilunterkellert	ja
Terrasse	ja
Balkon	ja
Parkplätze	3
Zimmer	7
Bäder	2
WC	3

WISSENSWERTES

Die angegebenen **Betriebskosten in Höhe von monatlich ca. €150,-** sind inklusive Grundsteuer, Wasser-, Kanal- und Müllgebühren, Gebäudeversicherung und exklusive Strom- und Gaskosten. Die Betriebskosten wurden anhand der letzten Abrechnungen und Informationen des Verkäufers berechnet.

Touristische Vermietung der 2. Wohneinheit möglich.
2347 m² Grundstück:

Bauland-Wohngebiet

Harald Prohaska, MBA

Broker / Manager

Makler, Premium Agent



Mobil: 0699/120 30 512
E-Mail: h.prohaska@remax-bad-ischl.at

Mein Name ist **Harald Prohaska** und wohne seit meiner Geburt im schönen Salzkammergut. 2011 heiratete ich meine tolle Frau Katharina. Unsere Tochter Joelina macht unser Leben mittlerweile perfekt.

Nach meiner Ausbildung an den Tourismusschulen Bad Ischl mit Maturabschluss war ich in der Hotellerie tätig bis ich 2002 bei der Wolfgangsee Tourismus Gesellschaft die Stelle stellvertretender Geschäftsführer annahm. Diverse Weiterbildungen im Bereich Marketing und Kommunikation waren für mich selbstverständlich.

Nach 11 Jahren suchte ich eine neue Herausforderung und entschloss mich, beim Marktführer für Immobilienvermittlung, der

Firma RE/MAX am Standort Bad Ischl, zu starten. Die individuellen Bedürfnisse der Kunden gemeinsam im Team bestmöglich zu erfüllen, war schon mein Credo in der Vergangenheit.

Da dies ebenso ein wesentlicher Bestandteil der Firmenphilosophie von RE/MAX ist, fiel mir die Entscheidung sehr leicht. Zielstrebigkeit und Kompetenz, Freundlichkeit und Respekt dem Anderen gegenüber sind für mich die wesentlichsten Faktoren um gemeinsam das gesteckte Ziel zu erreichen und schlussendlich zufriedene Kunden zu haben.

2020: Abschluss des Masterstudiums (MBA) mit Schwerpunkt „Immobilienmanagement“ an der Middlesex University in

London mit organisatorischer und wirtschaftlicher Unterstützung der KMU Akademie & Management AG mit Sitz in Linz.

Ich freue mich, Sie persönlich kennen zu lernen!

Ihr Harald Prohaska

Sie haben selbst ein Immobilie zu verkaufen?

Oder kennen jemanden der eine Immobilie verkaufen möchte?

Dann empfehlen Sie bitte unser Büro an der Esplanade.

Wir freuen uns auf Sie!



RE/MAX Bad Ischl | Esplanade 4



RE/MAX

im Salzkammergut

Kontaktieren Sie uns!

Beratung – Bewertung - Verkauf

Als RE/MAX - Immobilienmakler, sind wir die örtlichen Experten. Wir kennen das innere Salzkammergut wie unsere Westentasche, daher sind wir bei Immobilienfragen der richtige Ansprechpartner. Suchen Sie nach einer serviceorientierten Firma? RE/MAX hilft Ihnen bei der Bewältigung aller Schritte: von Vorbereitungstipps für den Verkauf Ihrer Immobilie bis hin zum Vertragsabschluss und der Übergabe. Man kennt uns für unseren berühmten Anspruch: Niemand auf der Welt vermittelt mehr Immobilien als RE/MAX.

Harald Prohaska, MBA

RE/MAX Broker/Manager
MaklerIn, Premium Agent

M +43 699 12 03 05 12

T +43 6132 26 757

E h.prohaska@remax-bad-ischl.at

RE/MAX Bad Ischl

Esplanade 4
4820 Bad Ischl
E office@remax-bad-ischl.at

www.remax-bad-ischl.at

RE/MAX
Bad Ischl