

Ein- bis Zweifamilienhaus mit Seeblick und separatem Baugrundstück



4831 Obertraun





Quelle: Google Maps

Lage und Umgebung

Dieses geräumige Ein- bis Zweifamilienhaus befindet sich in der idyllischen Gemeinde Obertraun am Hallstättersee, mitten in der malerischen Welterbergregion Hallstatt-Dachstein-Salzkammergut.

Die ruhige Lage und der herrliche Ausblick auf den See sowie die umliegende Bergwelt, einschließlich des beeindruckenden Krippenstein, machen diese Liegenschaft besonders interessant.

Der bekannte Weltkulturerbeort Hallstatt ist rund 5 km entfernt, das charmante Ausseerland rund 15 km, die europäische Kulturhauptstadt Bad Ischl ca. 25 km, die Mozartstadt Salzburg samt Flughafen ca. 80 km.

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



Erdgeschoss

Das Erdgeschoss besticht durch ein helles Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum südlich ausgerichteten Wintergarten und zur großen süd-westlich ausgerichteten Terrasse, die ebenfalls einen schönen Berg- und Seeblick bietet.

Die angrenzende Küche mit Speisekammer, der Vorraum, ein WC und ein Abstellraum runden diesen Bereich ab.



Einliegerwohnung

Zusätzlich befindet sich in diesem Stockwerk eine Einliegerwohnung mit rund 55 m² Nutzfläche, die einen eigenen Eingangsbereich, ein Badezimmer, eine geräumige Küche samt Essbereich, ein Wohnzimmer mit Kachelofen, ein Schlafzimmer und einen Abstellraum umfasst.



Dachgeschoss

Das Dachgeschoss beherbergt drei Schlafzimmer, von denen zwei einen direkten Zugang zum westlich ausgerichteten Balkon mit Seeblick haben, sowie ein Badezimmer, ein separates WC und einen Vorraum mit Zugang zum Dachboden.

GRUNDRISS Erdgeschoss



Erdgeschoss als schematische Darstellung

GRUNDRISS Obergeschoss



Obergeschoss als schematische Darstellung



Untergeschoss

Das Haus ist größtenteils unterkellert und bietet im Untergeschoss ein ansprechendes Kellerstüberl, einen Heizungs- und Technikraum, eine Sauna, einen Waschraum sowie diverse Abstellräume. Ein direkter Zugang zur Garage ist ebenfalls vorhanden.

GRUNDRISS



Untergeschoss als schematische Darstellung





Separat bebaubares Grundstück

Die Gesamtgrundfläche von 1.261 m² laut Grundbuch besteht aus zwei Grundstückskörpern, wobei das zweite Grundstück mit 579 m² laut Auskunft der zuständigen Gemeinde separat bebaut werden kann.





Daten im Überblick



ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt-ID	1607-2206
Straße	Obertraun 182
Ort	4831 Obertraun
Objektart	Haus samt Grundstücke
Baujahr	ca. 1965

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Ölzentralheizung
HWB	191 kWh / E

PREIS

Kaufpreis	EUR 750.000,-
Betriebskosten monatlich	
exkl. HK, WW und Strom ca.	EUR . . 161,-

Wissenswertes

Die angegebenen Betriebskosten in Höhe von ca. € 161,- pro Monat beinhalten die Grundsteuer, Wasser- und Kanalgebühren, Müllgebühren sowie die Gebäudeversicherung und wurden auf Basis der letzten Rechnungen berechnet. Nicht inkludiert sind Strom- und Heizkosten sowie diverse Nebenkosten wie Internet.

Bei gegenständlicher Liegenschaft muss mindestens **ein Hauptwohnsitz begründet** werden. Die **zweite Wohneinheit** kann entweder dauerhaft oder laut Auskunft der zuständigen Gemeinde auch im Zuge der **Privatzimmervermietung** vermietet werden.

INFOS

Wohnfläche	ca. 210 m ²
Grundfläche	ca. 1261 m ²
Kellerfläche	ca. 171 m ²
Zimmer	7
Badezimmer	2
WC	2
PKW - Stellplätze	2
Garagen- Stellplatz	1
Wintergarten	1
Balkon	1
Terrasse	1

WEITERE INFOS

Eine touristische Vermietung im Zuge der Privatzimmervermietung ist möglich!

Harald Prohaska, MBA

Broker/Manager

Makler, Premium Agent



Harald Prohaska, RE/MAX Broker/Manager

Mein Name ist **Harald Prohaska** und wohne seit meiner Geburt im schönen Salzkammergut. 2011 heiratete ich meine tolle Frau Katharina. Unsere 3 Kinder machen 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 Immobilienver-

mittlung, 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, nämlich die Zufriedenheit unserer Kunden zu erreichen.

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

Sie kennen jemanden der eine Immobilie verkaufen möchte?

Oder haben selbst ein Immobilie zu verkaufen?

Ich freue mich Sie persönlich kennen zu lernen

Ihr Harald Prohaska





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
Makler, 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

Inhaber: Matthias Rettenbacher
Esplanade 4
4820 Bad Ischl
office@remax-bad-ischl.at

www.remax-bad-ischl.at

RE/MAX
Bad Ischl