

# Ihr privates Paradies in Bad Goisern am Hallstättersee



Untersee, 4822 Bad Goisern am Hallstättersee







Quelle: Google Earth

## Willkommen in Ihrem Traumhaus

Unweit vom Hallstätter See gelegen, bietet die Immobilie einen atemberaubenden Blick auf die umliegende Natur und die majestätischen Berge des Salzkammerguts. Die malerische Umgebung lädt zu erholsamen Spaziergängen am Seeufer ein und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren, Skifahren und Wassersport.

In Bezug auf die Infrastruktur bietet diese Liegenschaft eine ausgezeichnete Anbindung an das örtliche Leben. Das Zentrum von Bad Goisern ist nur wenige Autominuten entfernt und bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen. Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich ebenfalls in der Nähe, was diese Lage besonders für Familien attraktiv macht.

Die umliegenden Städte Hallstatt, Bad Ischl, Bad Aussee und Altaussee sind ebenfalls leicht mittels Auto zu erreichen und bieten zusätzliche Freizeitmöglichkeiten und kulturelle Sehenswürdigkeiten.





## Erleben Sie ein erstklassiges Wohngefühl

In diesem großzügigen Traumhaus erwartet Sie eine Wohnqualität, die ihresgleichen sucht. Auf einer Wohnnutzfläche von großzügigen ca. 195 m<sup>2</sup> + nochmals ca. 105 m<sup>2</sup> im Keller finden Sie Raum für Ihre Träume und Leidenschaften.





Schon beim Betreten des **Erdgeschosses** spüren Sie die Wärme und Gemütlichkeit, die dieses Zuhause ausstrahlt. Der Kachelofen im Wohnbereich lädt zu kuscheligen Abenden ein, während die lichtdurchflutete Sitzecke und der offene Essbereich perfekt für gesellige Momente mit Freunden und Familie sind. Die Küche mit ihrem zusätzlichen Tischherd ist ein Paradies für Hobbyköche und bietet alles, was Ihr kulinarisches Herz begehrt.

Weiters sind noch ein Schlafzimmer und ein WC im Erdgeschoß situiert. Doch das ist nur der Anfang – denn dieses Haus hat noch viel, viel mehr zu bieten!

Ein Highlight ist der wunderschöne Wintergarten der sich über über das Erd- und Obergeschoß erstreckt – Ihr neuer Lieblingsplatz für entspannte Stunden mit einem Buch und einem Glas Wein.







# Erdgeschoss und Obergeschoss



EG Grundriss als schematische Darstellung

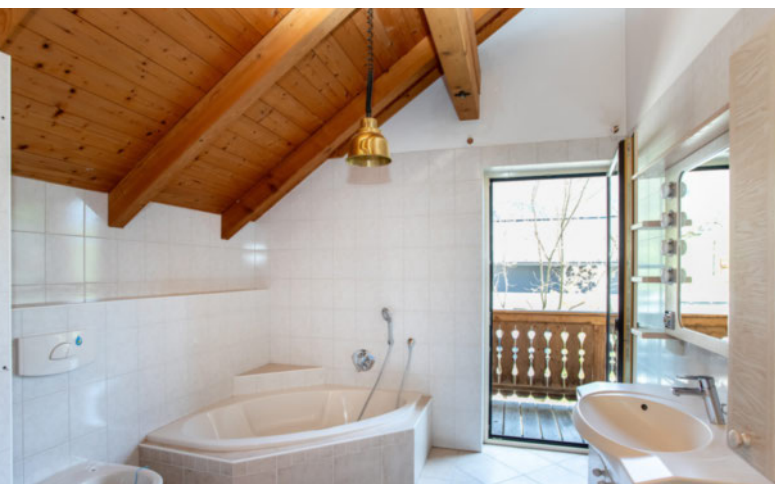


OG Grundriss als schematische Darstellung







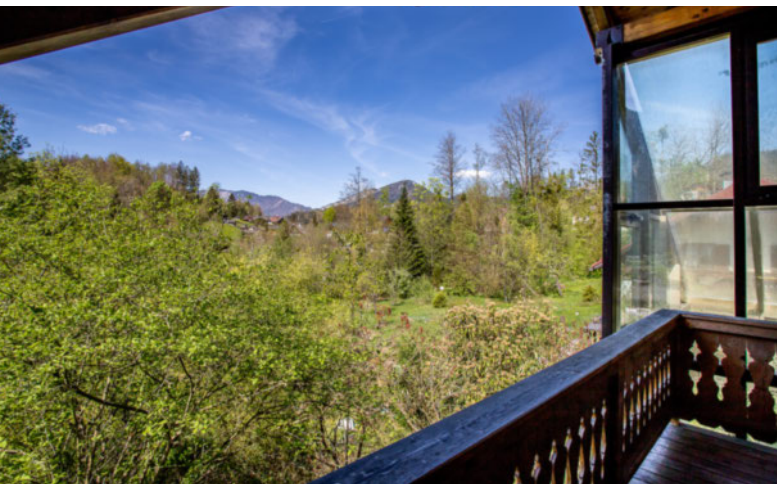


## Großzügiger Wohnbereich im Obergeschoss

Oberhalb des bereits erwähnten Wintergartens wartet auch eine kleine Galerie, die für eine Extraportion Charme sorgt.

Diese Galerie ist durch eine Glastüre vom Wohnbereich abgetrennt, wodurch sich die offene, lichtdurchflutete Bauweise auch hier nahtlos durchzieht. Im Badezimmer können Sie sich in der Eckbadewanne entspannen und den Alltagsstress hinter sich lassen. Soll es einmal schneller gehen, gibt es auch eine Dusche im Obergeschoß. Neben der Toilette im Badezimmer gibt es ein weiteres, separates WC direkt neben dem Badezimmer.





## Schlafzimmer mit Aussicht

Im **Obergeschoss** erwarten Sie zwei weitere Schlafzimmer, von denen aus Sie einen atemberaubenden Blick auf die Gebirgswelt des Salzkammerguts genießen.

Der großzügige Wohnbereich mit seiner gemütlichen Sitzecke lädt zum Entspannen ein – hier erwartet Sie der **Seeblick** auf den Hallstättersee.





Badezimmer mit Dusche und WC im KG



Einer der Keller/Lagerräume

## Fitness/Hobbyraum

Im **Kellergeschoss** finden Sie wie bereits erwähnt, genug Platz für Ihre Hobbys und Leidenschaften. Ob Hobbyraum, Werkstatt oder Fitnessbereich – hier ist für jeden etwas dabei. Und dank des separaten Eingangs können Sie Ihre Kreativität voll ausleben, ohne jemanden zu stören. Bereits eingerichtet ist ein kleines Badezimmer mit Dusche und WC.



# Grundriss + Technikraum



KG Grundriss als schematische Darstellung



Heizraum/Technik





Carport und Holzlagerfläche



Blick von oben







# Daten im Überblick



## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

|           |             |
|-----------|-------------|
| Objekt-ID | 1607-2190   |
| Ort       | Bad Goisern |
| Objektart | Kauf        |
| Objekttyp | Haus        |

## ENERGIEINFORMATIONEN

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| Heizungsart | Erdwärmepumpe + Holz |
| HWB         | 118,6 kWh / D        |
| fGEE        | 1,35                 |

## AUSSTATTUNG

|                  |   |            |       |
|------------------|---|------------|-------|
| Aussenstellplatz | 1 | Möblierung | Küche |
| Anz. Carport     | 1 |            |       |

## PREIS

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Angebotspreis     | EUR 959.000,—      |
| Verkaufsprovision | 3 % zzgl. 20 % USt |
| Betriebskosten    |                    |
| inkl. HK und WW   | ca. 389,- EUR      |

## Wissenswertes

Der Angebotspreis von EUR 959.000,- macht dieses einzigartige Anwesen zu einem genialen Gesamtpaket. Erleben Sie das Leben im Einklang mit der Natur in einem wunderbaren Wohnambiente und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in Bad Goisern!

**Sichern Sie sich diesen „Fleck Erde“ für sich und auch für nachfolgende Generationen:** Das großzügige Grundstück mit seinem wunderschönen Baumbestand lädt zum Verweilen im Freien ein. Lt. Grundbuch hat das gesamte Grundstück eine Fläche von ca. 3.913 m<sup>2</sup>, wobei ca. 2.393 m<sup>2</sup> Bauland (Dorfgebiet) sind. Nach Rücksprache mit der Gemeinde könnte eine Teilung angestrebt werden, wodurch auch Ihre Kinder die Möglichkeit erhalten würden, direkt bei der Familie zu bauen.

## FLÄCHEN

|                |                          |
|----------------|--------------------------|
| Wohnfläche     | ca. 195 m <sup>2</sup>   |
| Kellerfläche   | ca. 105 m <sup>2</sup>   |
| Terrasse       | ca. 6 m <sup>2</sup>     |
| Balkone        | ca. 13 m <sup>2</sup>    |
| Grundstücksfl. | ca. 3.913 m <sup>2</sup> |
| Zimmer         | 5                        |
| Schlafzimmer   | 3                        |
| Badezimmer     | 2                        |
| WC             | 4                        |
| Balkone        | 2                        |
| Terrassen      | 1                        |

## Highlight

Diese Oase der Ruhe wird **umweltschonend mit Erdwärme** und einem gemütlichen Ofen beheizt, was nicht nur für angenehme Temperaturen, sondern auch für **niedrige Betriebskosten** sorgt. Ein großes **Carport** (samt Stauraum) bietet Platz für Ihr Fahrzeug und aktuell auch für das Brennholz. Daneben haben Sie auch genügend Platz, um weitere Stellplätze zu schaffen.

Die **aktuellen Betriebskosten** von **EUR 389,-** umfassen bereits die Gemeindeabgaben, das Wasser, die Gebäudeversicherung und die Strom- und Heizkosten.



# Manuel Rettenbacher

## ÖNORM-zertifizierter Immobilienvermittler



Manuel Rettenbacher, RE/MAX Associate,  
Premium Agent

"Ich rücke jede Immobilie ins richtige Licht!"

Ihr persönlicher **Experte** für: Häuser, Wohnungen und Grundstücke im Salzkammergut!

Wie sieht der Immobilienmarkt im Jahr 2024 aus? Welche Möglichkeiten gibt es, um meine Immobilie bestmöglich zu verkaufen? Oder aus der Käufersicht... kann ich mir meine Traumimmobilie überhaupt leisten?

Wie kann ich einen Kauf aktuell abbilden? Gibt es hierbei **Hilfestellung**? Bei all diesen Fragen werde ich - und alle meine Netzwerkpartner - Ihnen gerne zur Seite stehen!

### Wissenswertes zum Thema Verkauf:

- / Klassisch/Fixpreis
- / DAVE (geschlossen/offen)
- / NEU! Secret Sale

Jede dieser Strategien hat, wie vieles im Leben, Vor- und Nachteile.

Im persönlichen, offenen Gespräch analysieren wir gemeinsam, was der beste Weg ist, IHRE Immobilie zu verkaufen.

### Wissenswertes zum Thema Kauf:

- / Unser Netzwerk an unabhängigen Finanzierungsexperten mit besten Konditionen
- / Einzelbesichtigungen und Open House Termine
- / Kostenloser Suchwunsch - schon abgegeben?

Neugierig? Ich freue mich, Sie persönlich kennen zu lernen.

**Ihr Manuel Rettenbacher**



Ihr Immobilien-Kompetenz-Zentrum im Salzkammergut





# 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.



#### **Manuel Rettenbacher**

ÖNORM - zertifizierter Immobilienvermittler

M +43 664 388 65 65

T +43 6132 26 757-15

E [ma.rettbacher@remax-bad-ischl.at](mailto:ma.rettbacher@remax-bad-ischl.at)

#### **RE/MAX Bad Ischl**

Inhaber: Matthias Rettenbacher

Esplanade 4

4820 Bad Ischl

[office@remax-bad-ischl.at](mailto:office@remax-bad-ischl.at)

[www.remax-bad-ischl.at](http://www.remax-bad-ischl.at)

**RE/MAX**  
Bad Ischl