

Historisches Wohnhaus mit Potenzial



Rudolf von Alt-Weg, 4822 Bad Goisern





Willkommen in Bad Goisern

Diese Liegenschaft bietet Ihnen eine einzigartige Kombination aus historischem Charakter und Gestaltungsmöglichkeiten. Das ca. 1900 erbaute Wohnhaus wurde stetig renoviert und erweitert, sodass es heute mit großzügigem Platzangebot, attraktiven Wohnbereichen und durchdachten Nutzungsmöglichkeiten überzeugt.

Lage & Umgebung

Das Wohnhaus liegt in unmittelbarer Zentrumsnähe von Bad Goisern und bietet eine hohe Lebensqualität mit bester Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in der Nähe, und auch die berühmten Seen sowie Skigebiete des Salzkammerguts sind nur wenige Fahrminuten entfernt.



Erdgeschoss

Dieses Wohnhaus beeindruckt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 228 m² und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Ein **Kachelofen** im Erdgeschoss sorgt für wohlige Wärme und ein angenehmes Wohnklima



Raumaufteilung & Highlights

Dieses Wohnhaus beeindruckt mit einer großzügigen **Wohnfläche von ca. 228 m²** und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

2 Bäder inkl. WC:
Komfortable Aufteilung für größere Haushalte oder potenzielle separate Wohneinheiten
8 Zimmer & 2 Wohn-Essbereiche:
viel Platz für individuelle Gestaltung

2 Küchen:
perfekt für eine Nutzung als 2-Familienhaus oder zur Vermietung einer separaten Einheit
Erker mit Holzverkleidung:
schafft eine besondere Wohnatmosphäre mit traditionellem Charme



Außenbereich & Stellplätze

Zubau mit separatem Hauseingang: bietet mehr Flexibilität für eine mögliche Aufteilung in zwei Wohneinheiten

Die Außenfläche von 580 m² bietet eine angenehme Mischung aus Grünflächen und nutzbaren Bereichen. Ein gepflegter Garten lädt zum Entspannen ein, während mehrere Stellplätze für Pkw und zwei geräumige Garagen (19,88 m² & 17,18 m²) ausreichend Platz für Fahrzeuge und Lagerfläche bieten. Zubau mit separatem Hauseingang: bietet mehr Flexibilität für eine mögliche Aufteilung in zwei Wohneinheiten

Daten im Überblick



ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt-ID	1607/2255
Straße	Rudolf-von-Alt-Weg 7
Ort	Bad Goisern
Bundesland	Oberösterreich
Objekttyp	Haus
Objektart	zum Kauf
Baujahr	ca. 1900

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Ölheizung
--------------------	-----------

PREIS

Startpreis (DAVE)	EUR 485.000,-
Käuferprovision	3% zzgl. 20% Ust.
Betriebskosten	
inkl. WW und Strom	EUR 288,-

Die angegebenen, monatlichen Betriebskosten in Höhe von € 288,- beinhalten die Gemeindevorschreibungen (Müll, Kanalgebühren und Grundsteuer) sowie die Gebäudeversicherung – Inklusiv Heizung (ÖL) und Wasser (Wassergenossenschaft Bad Goisern) und wurden auf Basis der letztjährigen Abrechnungen ermittelt.

Technische Ausstattung & Modernisierung

Das Wohnhaus wird über eine Ölfeuerungsanlage von Windhager (Baujahr 1994) beheizt. Die Fenster wurden teilweise erneuert, um eine bessere Wärmedämmung zu gewährleisten. Zudem wurde ein Einreichplan für einen Umbau bewilligt (2024), sodass zukünftige Modernisierungen problemlos realisiert werden können.

Besonders praktisch:

Der Zugang zum Tankraum und Keller erfolgt direkt über die Garage.

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.	228 m ²
Grundstücksfläche ca.	580 m ²
Gartenfläche ca.	382 m ²
Zimmer	10
Küche	2
Badezimmer/WC	2

HAUPTWOHNSITZ

Bei gegenständlicher Liegenschaft muss ein Hauptwohnsitz begründet werden.

WEITERE INFORMATIONEN

Dieses Haus bietet ein außergewöhnliches Potenzial für Familien, die den Charme eines historischen Gebäudes schätzen.

Grundrisse



Erdgeschoss als schematische Darstellung



Obergeschoss als schematische Darstellung



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.



Richard Riedler

ÖNORM-zertifizierte Immobilienvermittler
RE/MAX Associate, Premium Agent

M +43 664 43 78 687

T +43 6132 26 757

E r.riedler@remax-bad-ischl.at



Sabina Pobric

ÖNORM-zertifizierte Immobilienvermittlerin
RE/MAX Associate

M +43 660 35 00 780

T +43 6132 26 757

E s.pobric@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