

# Geräumiges Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Strobl am Wolfgangsee



Am Sonnenhang, 5350 Strobl



**Scan me!**

Weiterführende  
Informationen  
erhalten Sie hier.





Quelle: Google Earth

## Lage und Umgebung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause am Sonnenhang in Strobl! Dieses großzügige, in massiver Bauweise errichtete Einfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von etwa 205 m<sup>2</sup> viel Raum für die ganze Familie. Das Haus erstreckt sich über drei Ebenen und ist ideal für alle, die ein geräumiges Wohnambiente suchen.

Erleben Sie die Vorzüge dieser Immobilie und lassen Sie sich von der idyllischen Lage verzaubern.



Das Haus liegt in einer schönen Lage in der Gemeinde Strobl, etwa zwei Kilometer vom Zentrum und dem Wolfgangsee entfernt. Die europäische Kulturhauptstadt Bad Ischl ist rund zwölf Kilometer entfernt, und die Mozartstadt Salzburg samt Flughafen liegt etwa 50 Kilometer entfernt. Genießen Sie die hohe Lebensqualität der Region Wolfgangsee inmitten des Salzkammergutes.



## Raumaufteilung

Im Erdgeschoss befindet sich ein Vorraum mit Garderobenbereich sowie eine geräumige Küche.

Der sehr große und helle Wohnbereich mit integriertem Ofen bietet Zugang zum südlich ausgerichteten Balkon. Ein Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Badezimmer sowie ein separates WC runden das Angebot im Erdgeschoss ab.





## Obergeschoss

Das Obergeschoss bietet fünf Zimmer, von denen drei direkten Zugang zum südlich ausgerichteten Balkon haben. Zwei Badezimmer und ein separates WC sorgen für zusätzlichen Komfort.



# Erdgeschoss



Erdgeschoss als schematische Darstellung



# Obergeschoss



Obergeschoss als schematische Darstellung

# Untergeschoss



Untergeschoss als schematische Darstellung



Poolbereich



Zugang zur Terrasse

## Entspannung.....

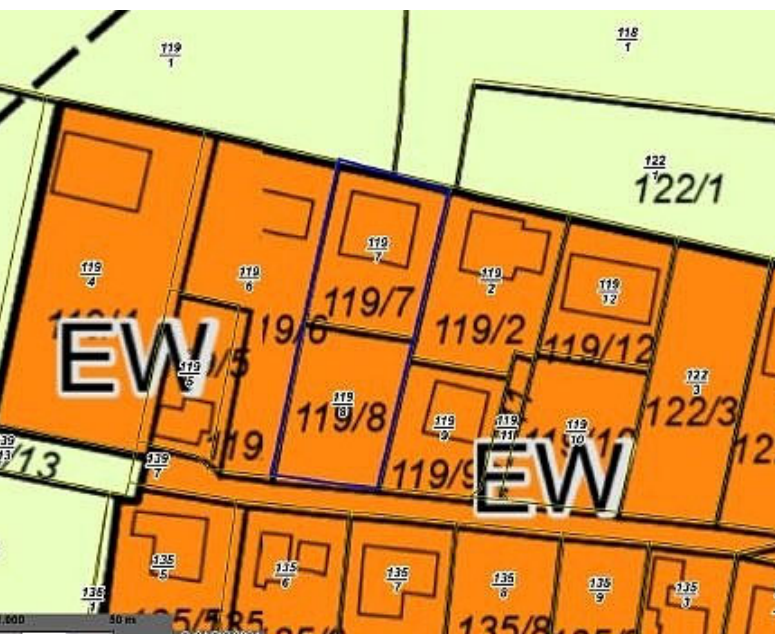
Im Untergeschoss befindet sich eine entspannende Sauna und ein Hallenbad mit Zugang zur Terrasse. Ein Technikraum, ein Lagerraum sowie zwei Badezimmer bieten zusätzliche Nutzfläche.



## Terrasse

Die gesamte Nutzfläche beträgt etwa 320 m<sup>2</sup>, während die Grundfläche 1.644 m<sup>2</sup> umfasst. Das Haus wurde um das Jahr 1978 erbaut und verfügt über insgesamt sieben Zimmer, fünf Badezimmer und sechs WCs. Zwei Balkone, eine große Terrasse samt Garten bieten zusätzlichen Außenbereich.

Es stehen drei KFZ-Stellplätze im Freien zur Verfügung. Beheizt wird das Haus durch eine Gaszentralheizung und einen Ofen im Wohnbereich.



## Grundstücksfläche

Die gesamte Grundstücksfläche von 1.644 m<sup>2</sup> teilt sich in zwei Grundstückskörper auf, wobei 845 m<sup>2</sup> das bebaute Grundstück und 799 m<sup>2</sup> das unbebaute Grundstück ausmachen.

Das unbebaute Grundstück kann zusätzlich bebaut oder getrennt und separat verkauft werden. Diesbezüglich wird gerade um eine Bauplatzbewilligung angesucht.

# Daten im Überblick



## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

<b>Objekt-ID</b> . . . . .	1607-2209
<b>Straße</b> . . . . .	Am Sonnenhang 24
<b>Ort</b> . . . . .	5350 Strobl
<b>Objektart</b> . . . . .	Haus mit Grundstück
<b>Baujahr</b> . . . . .	ca. 1978

## ENERGIEINFORMATIONEN

<b>Heizungsart</b> . . . . .	Gas-Zentralheizung
<b>HWB</b> . . . . .	154 kWh / E
<b>fGEE</b> . . . . .	2,12

## PREIS

<b>Kaufpreis</b> . . . . .	EUR 899.000,-
<b>Betriebskosten monatlich</b> . . . . .	
<b>exkl. HK ca.</b> . . . . .	EUR . . 244,-

## INFOS

<b>Wohnfläche</b> . . . . .	ca. 205 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 1644 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche</b> . . . . .	ca. 115 m <sup>2</sup>
<b>Einbauküche</b> . . . . .	ja
<b>Zimmer</b> . . . . .	7
<b>Badezimmer</b> . . . . .	5
<b>WC</b> . . . . .	5
<b>PKW - Stellplätze</b> . . . . .	3

## ZUSATZINFO

Die Liegenschaft kann nicht zu Freizeitwohnsitzzwecken genutzt werden.

Die Flächenangaben erfolgten auf Basis der Einreichpläne und des Grundbuchauszuges

## Wissenswertes

Die Dacheindeckung samt Solaranlage mit etwa 1.800 Liter Pufferspeicher sowie eine PV-Anlage mit circa 5 KW-Peak wurde um das Jahr 2001 erneuert beziehungsweise errichtet. In dieser Zeit wurde auch die Umstellung auf eine Gaszentralheizung durchgeführt und die beiden Balkone samt Vordach errichtet.

Die monatlichen Betriebskosten betragen etwa 244,- € inklusive Grundsteuer, Kanal- und Wassergebühren, Müllgebühren, Gebäudeversicherung samt Haushaltsversicherung.

Gas- und Stromkosten sind nicht inbegriffen.

Die Berechnung erfolgte auf Basis der letztjährigen Abrechnungen beziehungsweise Informationen der Verkäufer.

# 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**



Flächenwidmungsplan



# 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](mailto:h.prohaska@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