

Wohnen am Traunsee

Parifiziertes Zweifamilienhaus mit Garten & Parkmöglichkeiten



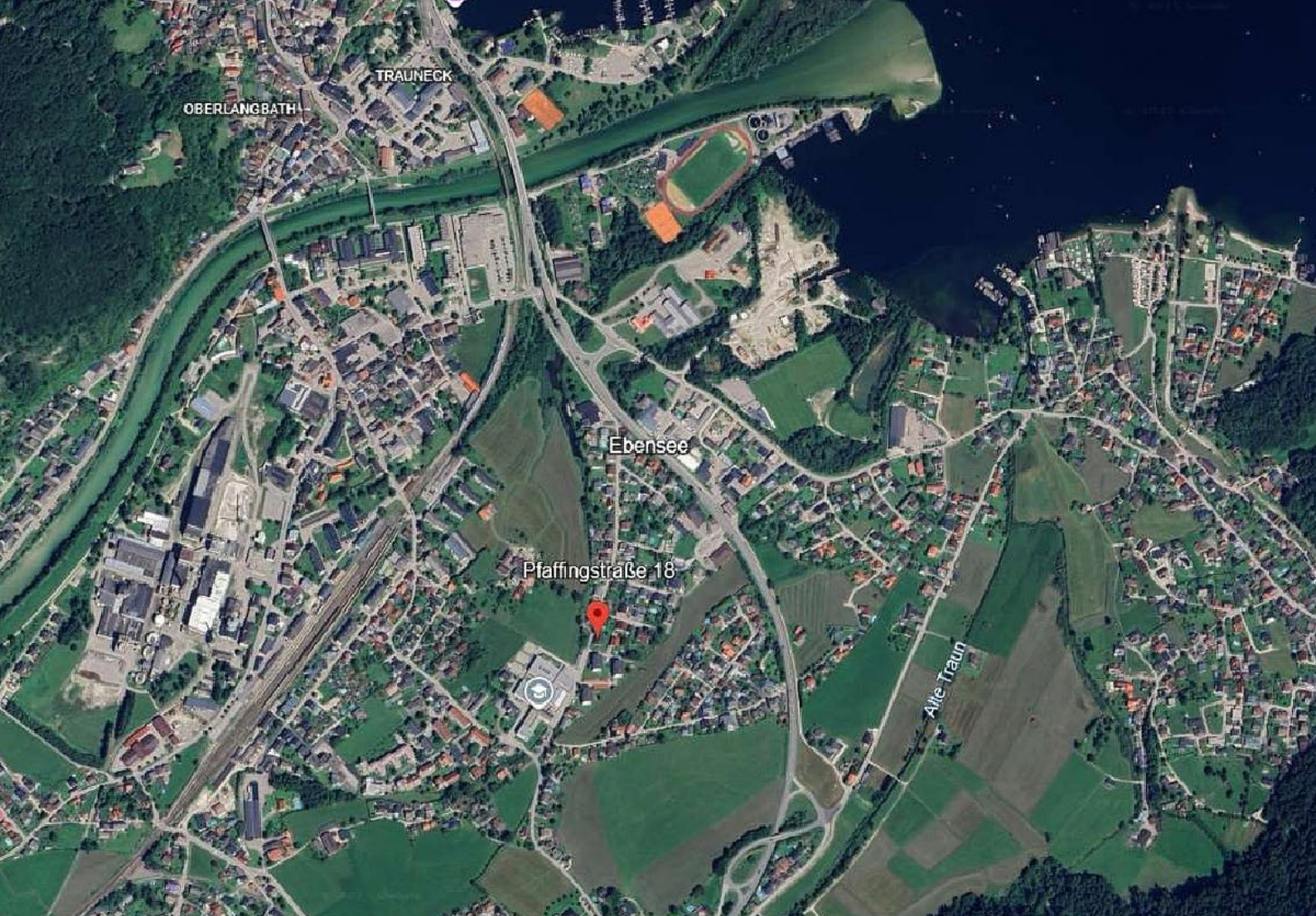
4802 Ebensee



Scan me!

Weiterführende
Informationen
erhalten Sie hier.





Quelle: Google Earth

Lage und Umgebung

In ruhiger, familienfreundlicher Lage von Ebensee am Traunsee befindet sich dieses gepflegte Zweifamilienhaus mit großzügigem Garten und KFZ-Stellplätzen auf einem ebenen und umzäunten Grundstück mit rund 769 m² Fläche (laut Grundbuch).

Der Standort überzeugt durch eine gute Infrastruktur, naturnahe Umgebung und in wenigen Fahrminuten erreichen Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Mehrere Supermärkte und Discounter befinden sich im Umfeld. Ergänzt wird das Angebot durch eine traditionelle Bäckerei. Das nahegelegene Fachmarktzentrum (zu Fuß in ca. 10 Minuten erreichbar) bietet zudem weitere Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Bushaltestellen und Bahnhof im Ort bieten eine zuverlässige Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr. So sind sowohl die Salzkammergutbahn als auch Buslinien in ca. 15 Gehminuten erreichbar und verbinden Ebensee mit den umliegenden Städten/Orten und Regionen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich sowohl die Sportmittelschule Ebensee, die Musikschule Ebensee als auch die Höhere Bundeslehranstalt Fachrichtung Mode und Bekleidungstechnik.

Die medizinische Versorgung ist durch Allgemeinmediziner, eine Zahnarztpraxis sowie die Seeberg- und Schutzengel-Apotheke im Ort gesichert. Auch der örtliche Notdienst des Roten Kreuzes ist schnell erreichbar.



Grundstück und Haus

Das gepflegte Grundstück (769 m²) mit großzügigem Garten bietet viel Platz für Grünflächen, Aufenthaltsbereiche im Freien und mehrere PKW-Stellplätze, ideal für Familien, Eigennutzung oder Vermietung (z.B. für Modelfachschüler der benachbarten Modeschule).

Das Haus wurde in solider **Massivbauweise** errichtet, ist voll unterkellert und wird über eine zentrale Gastherme beheizt, welche im Jahr 2014/2015 eingebaut und stets gewartet wurde. Heizung und Warmwasser sind pro Wohneinheit getrennt, was sowohl die Eigen- als auch die Fremdnutzung erleichtert.

Die Energieversorgung erfolgt über die Energie AG, während Wasser und Kanal an die Marktgemeinde Ebensee angeschlossen sind. Jede Wohneinheit verfügt über klar zugeordnete Zubehörflächen wie Keller- und Dachräume sowie eigene Gartenanteile.

Im Jahr 2019 wurde das **Dach** mit hochwertigen Bramac Dachziegeln vollständig **erneuert**.

Ein **Glasfaseranschluss** wird zurzeit bis zur Grundstücksgrenze verlegt, was eine zeitgemäße digitale Infrastruktur gewährleisten wird.



Terrasse



Schlafzimmer Untergeschoss

Erdgeschoss mit Terrasse

Die Erdgeschosswohnung (TOP 1) verfügt laut Nutzwertgutachten über ca. **91 m² Wohnfläche**, verteilt auf vier Zimmer, Küche, Badezimmer, separates WC, Loggia sowie eine großzügige Terrasse. Zusätzlich stehen Garten, Kellerabteile und Dachbodenräume zur Verfügung.

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss als schematische Darstellung



Wohn- oder Schlafzimmer

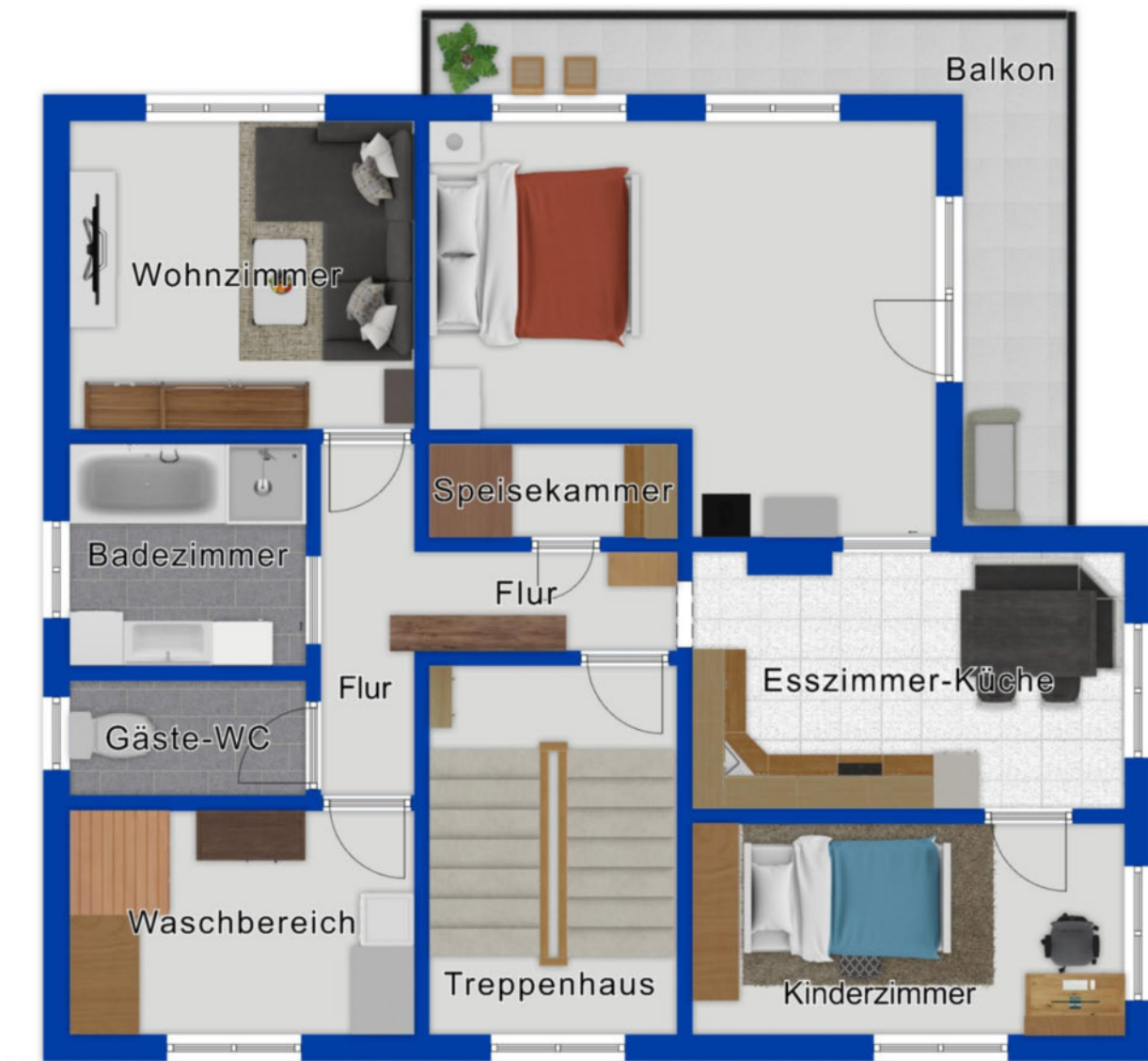


Schlaf- oder Kinderzimmer

Obergeschoss

Im Obergeschoss befindet sich die zweite Wohneinheit (TOP 2) mit **ca. 89 m² Wohnfläche** laut Nutzwertgutachten. Diese bietet vier Zimmer, Küche, Badezimmer, WC, Loggia sowie einen Balkon. Gartenbereiche inklusive Gartenhütte sowie ein Keller und ein Dachbodenraum ergänzen das Raumangebot dieser Einheit.

Grundriss Obergeschoss



Grundriss als schematische Darstellung



Dachgeschoss und Keller

Potenzial zur Erweiterung: Das Dachgeschoss ist laut Auskunft des zuständigen Bauamtes ausbaufähig, und ein bereits bestehendes Stiegenhaus führt direkt bis ins Dachgeschoss, was den Ausbau erleichtert und zusätzlichen Wohnraum schaffen kann.



Daten im Überblick



ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt-ID	1607-2298
Straße	Pfaffingstraße 18
Ort	4802 Ebensee
Baujahr	1969

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Gaszentralheizung
HWB	175,6 / E
fGEE	2,19

PREIS

Kaufpreis	EUR 415.000,-
Käuferprovision	3% zzgl. 20% Ust.
*Betriebskosten ca.	EUR .. 177,-

*Die angegebenen, monatlichen Betriebskosten in Höhe von ca. € 176,79 beinhalten Grundsteuer, Wasserbezugsgebühr, Zählermiete, Kanalbenützungsg Gebühr, Abfallabfuhrgebühr und die Prämie für die Eigenheimversicherung - exklusive Strom- und Heizkosten.

Dieses Mehrfamilienhaus bietet zwei eigenständige Wohneinheiten, sowie eine **Garage** und ein **Carport mit separaten Zufahrten**.

Es eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen, oder zur Kombination von Eigennutzung und Vermietung.

INFOS

Wohnfläche	ca. 180 m ²
Grundfläche	ca. 769 m ²
Kellerfläche	ca. 99 m ²
Terrasse	ca. 31 m ²
Balkon	ca. 10 m ²
Zimmer	8
Küche	1
teilmöbliert	ja
Badezimmer	2
WC	2
PKW - Abstellplätze	4
Carport	1
Garage	1

Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie gleich online Ihren Besichtigungstermin!

Grundriss Untergeschoss



Grundriss 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.



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



Dusan Delić

ÖNORM-zertifizierter Immobilienvermittler,
RE/MAX Associate

M +43 650 45 42 618

T +43 6132 26 757

E d.delic@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