

Lichtdurchflutetes Ein- bis Zweifamilienhaus in ruhiger Lage und Nähe zum Golfplatz



Nussenseestraße, 4820 Bad Ischl





Quelle: Google Earth

Lage und Umgebung

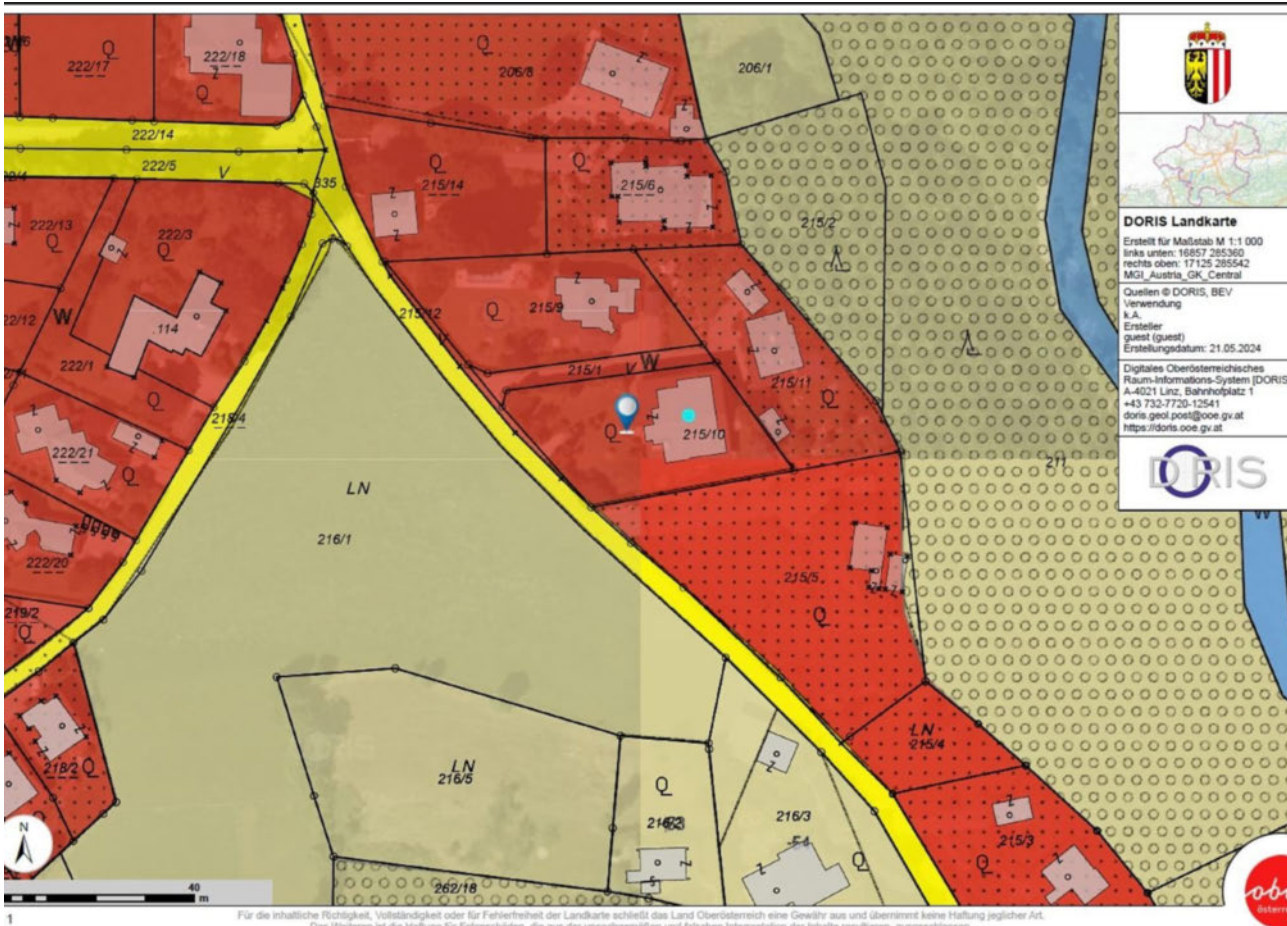
Die Liegenschaft befindet sich zwischen der Kulturhauptstadt Bad Ischl (ca. 6km) und der Region Wolfgangsee (ca. 6km) in ruhiger Lage, unweit des Salzkammergut Golfclubs. In wenigen Fahrminuten erreichen Sie diverse Geschäfte und Restaurants. Sie können verschiedene Wander- und Radwege direkt von der Immobilie aus nutzen. Die Mozartstadt Salzburg samt Flughafen ist ca. 50 km entfernt; die Welteberegion Hallstatt-Dachstein ca. 30 Kilometer. Eine Bushaltestelle erreichen Sie fußläufig in etwa 8 Gehminuten.

Die Region Salzkammergut bietet eine hohe Lebensqualität und zu jeder Jahreszeit eine Vielzahl an Attraktionen, Veranstaltungen und Aktivitäten.



Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art. Das Wappen ist die Hofmark für Föhrerschlössen, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.

Orthofoto/Kataster aus DORIS



Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art. Das Wappen ist die Hofmark für Föhrerschlössen, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.

Flächenwidmungsplan aus DORIS



Erdgeschoss

Die Fronten des Hauses nach Osten und Westen sind mit dreifach verglasten Türen zum Garten versehen, sodass im Sommer der Eindruck entsteht, im Freien zu leben.

Dieses Stockwerk verfügt über einen großzügigen Außenkamin mit Sitzplatz unter dem Dach, einen Ofen im Kaminzimmer und einen Kaminofen im Hauptraum, der im Winter für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Der durchgängig verlegte, geölte und gebürstete Eichenboden trägt zum Gefühl der Naturnähe bei.

Die Fußbodenheizung, ergänzt durch Heizkörper, sorgt zusammen mit dem Kaminofen für ein optimales Raumklima. Im Herzen des Hauses befindet sich eine Kochinsel mit Sitzplatz für zwei bis drei Hochstühle. Der Küchenbereich öffnet sich nach Osten mit einer vollverglasten Flügeltür zum Frühstücksplatz und einem angrenzenden kleinen Gartenanteil, umgeben von Baum- und Buschbestand.

Die Küche ist von einem Tischler nach Vorgaben des Atmospheric-Designers Gregor Wöckl gestaltet.



Großer heller Wohnbereich mit Ofen



Großer heller Wohnbereich mit Schwedenofen



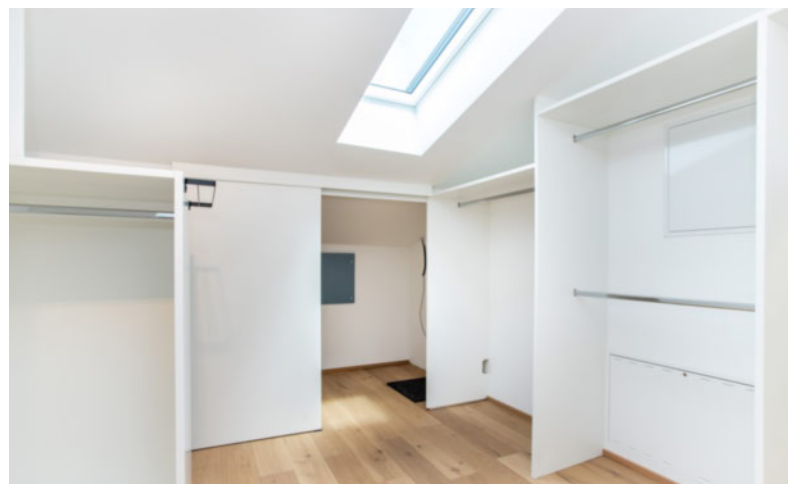
Terrasse mit Außenkamin



Ausblick und Garten

Das Grundstück umfasst eine Fläche von 1.112 m² laut Grundbuch und zusätzlich ein Drittel der privaten Zufahrtsstraße. Der vorhandene Garten, bepflanzt mit diversen Sträuchern und Bäumen, und die großzügigen Terrassen bieten genügend Platz für erholsame Stunden und gesellige Anlässe. Der tolle Ausblick auf die umliegende Bergwelt des Salzkammergutes vollendet die schöne Lage.





Dachgeschoss

Wer den Durchgang zum Dachgeschoss gefunden hat, betritt eine beleuchtete Treppe und wird am Ende der Stufen von einem atemberaubenden Weitblick empfangen. Die Fläche des hohen Dachstuhls und die beiden voll verglasten Stirnflächen schaffen eine Atmosphäre der Großzügigkeit, die zugleich gemütlich wirkt. In Zusammenarbeit mit dem Akustikstudio Stein wurde der Raum akustisch optimiert. Der Hauptraum ist durch Glasschiebeelemente, auf die japanisches Seidenpapier aufgebracht wurde, in kleinere Räume unterteilt.

Ein kleiner Raum im Südosten ist für den Einbau einer Sauna vorbereitet.

Im Südwesten befindet sich eine Kuschellandschaft mit zwei Betten. Der Schlafbereich im Norden hat Zugang zu einem separaten Schrankraum und einem großzügigen Bad mit vier Dachfenstern und einem getrennten Toilettenbereich. Bad und Küche sind Tischlereibauten nach Entwürfen von Gregor Wöckl.



Schlafzimmer und Ausblick



Badezimmer mit Dachfenstern



Geräumiges Badezimmer



Garage und Untergeschoss

Die geräumige Garage ist mit einem elektrisch betriebenen Garagentor und einer 16 Amp. TESLA-Ladestation ausgestattet. Von hier aus gibt es einen direkten Zugang ins Haus. Im Untergeschoss befindet sich ein großes Lager bzw. Büro, das auch als Kreativwerkstatt genutzt wurde und mit einer Doppeltür zum äußeren Eingangsbereich hin geöffnet werden kann. Zusätzlich gibt es vier Fenster, die für viel Licht sorgen. Im direkten Anschluss befindet sich ein Lagerraum.

Ein Luftschutzkeller aus den 80er Jahren, der mit einer besonders dicken Metalltür verschlossen wird, dient heute als Aktenlager und kann vielseitig genutzt werden. Die ehemalige Waschküche bietet zusätzlichen Lagerraum. In diesem Stockwerk befinden sich auch die Ölheizung, der Tankraum und ein weiterer Raum, der eventuell für Pellets- oder Brennholzlagerung geeignet ist, sowie ein WC.

Untergeschoss (als schematische Darstellung)



Erdgeschoss (als schematische Darstellung)



Dachgeschoss (als schematische Darstellung)



Daten im Überblick



ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt-ID	1607-2199
Straße	Nussenseestraße 19
Ort	4820 Bad Ischl
Objektart	Haus
Baujahr	ca. 1980

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Ölzentralheizung
HWB	107,1 kWh / D
fGEE	1,71

PREIS

Angebotspreis	EUR 1.690.000,-
Betriebskosten montl. ca.	EUR 166,-

IT-SMARTHOME

Im Keller strukturiert ein Hub in einem abschließbaren Serverschrank die Haus – IT. Acht Accesspoints stellen sicher, dass WLAN in bester Qualität im ganzen Haus in jedem Winkel keine Wünsche offen lässt. Bei Bedarf sind diese auch individuell abschaltbar. LAN Ausgangsbuchsen finden sich in allen Räumen. Zukunftssicher sind Küche und mögliche Officeräume schon heute mehr als hinreichend ausgestattet worden.

Wissenswertes

Der neu gestaltete Haupteingang befindet sich an der Privatstraße. Direkt davor finden Sie einen Gästeparkplatz und einen Platz zum Verweilen. Der Zugang erfolgt über einen separaten Vorraum, der über eine digitale Steuerung zur Ablage von Lieferungen geöffnet werden kann und kameraüberwacht ist.

Ein zweiter, separater Eingang für den Erdgeschoss- und/oder Dachgeschossbereich befindet sich auf der Rückseite der Liegenschaft und ist über eine Außentreppe erreichbar. Alle Anlagen sind so gestaltet, dass sich das Haus als Einfamilienhaus oder mit zwei getrennten Wohnungen nutzen lässt (Strom, Heizung, Wasser sind separat vorhanden).

INFOS

Wohnfläche	ca. 302 m ²
Grundfläche	ca. 1112 m ²
Nutzfläche	ca. 450 m ²
Kellerfläche	ca. 148 m ²
Terrassen	2
Zimmer	8
Badezimmer	2
WC	3
PKW Abstellplätze	2
Garagen Stellplätze	1

INFOS:

Die Liegenschaft muss zu Hauptwohnsitzzwecken genutzt werden.

Alle angegebenen Flächenangaben wurden von den übermittelten Plänen des Verkäufers sowie aus dem Grundbuch entnommen.

Rechtlicher Hinweis
Jedes RE/MAX-Büro ist ein rechtlich und wirtschaftlich eigenständiges Unternehmen. Die Objektangaben beruhen auf Angaben des Auftraggebers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

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