# Traumhafter Bergblick! Gepflegte 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Holzofen & Garage in Bad Aussee

📍 8990 Bad Aussee, Nähe: Ortsteil Anger/ St Leonhard

## € 395.000,- Kaufpreis







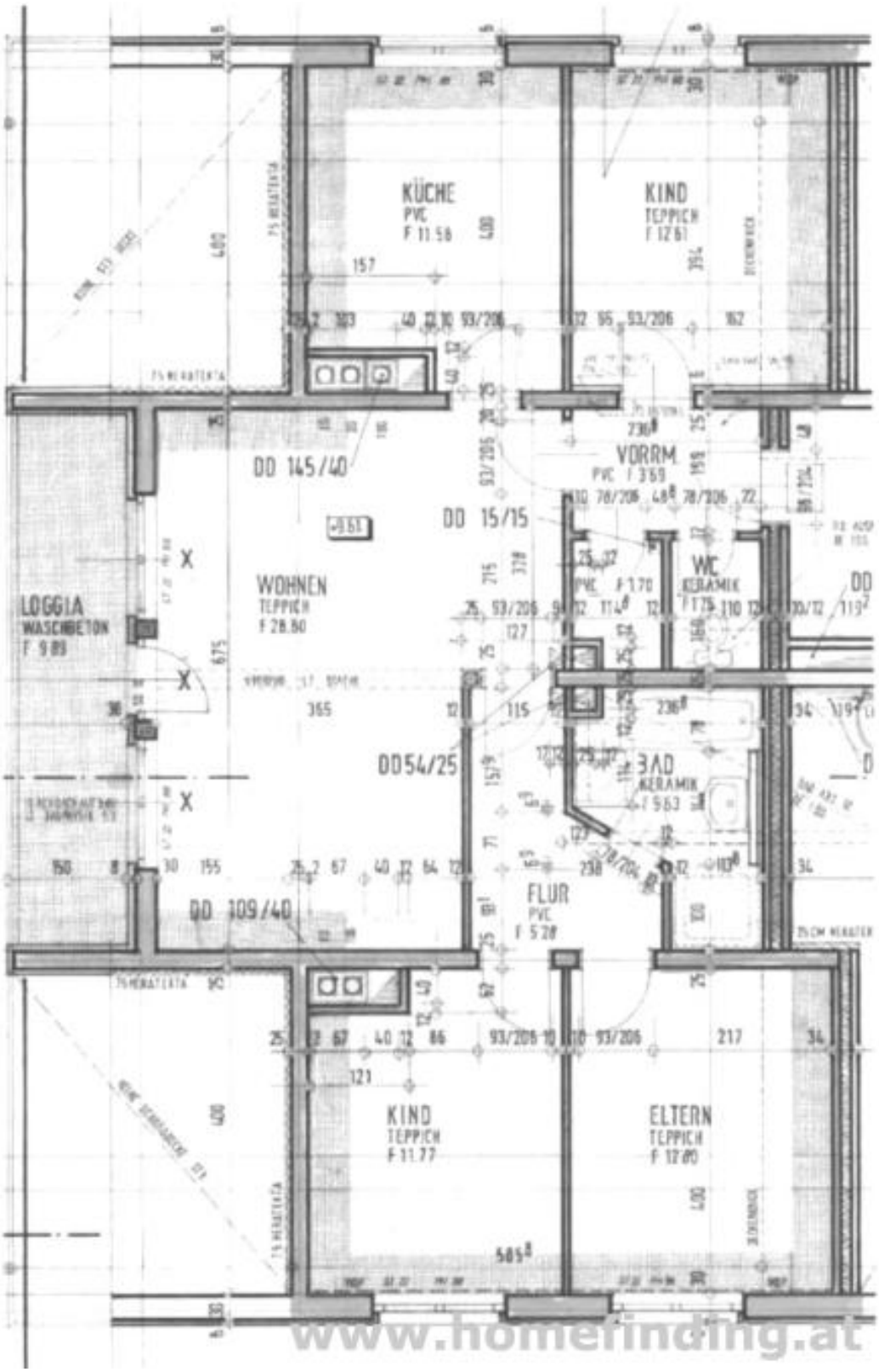








## Pläne


KÜCHE
PVC
F 11.56
KIND
TEPPICH
F 12.61
VORRM.
PVC F 3.69
DD 145/40
DD 15/15
WOHNEN
TEPPICH
F 28.80
LOGGIA
WASCHBETON
F 9.89
WC
KERAMIK
F 1.70
DD
DD54/25
BAD
KERAMIK
F 5.63
FLUR
PVC
F 5.28
DD 109/40
KIND
TEPPICH
F 11.77
ELTERN
TEPPICH
F 12.80
www.homefinding.at

# Zur Immobilie

Wohnen im Ausseerland: Gepflegte 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Balkon, Holzofen & Tiefgaragenpl

In ruhiger, sonniger Lage im beliebten Bad Ausseer Ortsteil Anger/St. Leonhard gelangt diese charmante 4-Zimmer-Eigentumswohnung zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss (über Hochparterre, ohne Lift) eines gepflegten Altbaus, dessen Dach erst 2025 komplett erneuert wurde. Ein absolutes Highlight ist der unverbaubare Panoramablick auf Zinken, Saarstein und Loser.

Raumaufteilung (ca. 95,41 m² Wohnfläche):
• Einladendes Vorzimmer
• Großzügiges Wohn-Esszimmer mit gemütlichem Holzofen und Zugang zum Balkon
• Separate Küche mit Fenster
• 3 gut geschnittene Schlafzimmer
• Badezimmer
• Separates WC
• Praktischer Abstellraum
• Zusätzlich: ca. 13 m² Kellerabteil

Ausstattung & Highlights:
• Hochwertige Holz- und Parkettböden sowie Fliesen im Nassbereich
• Gemütlicher Holzofen im Wohnzimmer (zusätzlich zur Öl-Zentralheizung)
• Eigener Tiefgaragenplatz inklusive
• Dachsanierung 2025 erfolgreich abgeschlossen
• Zustand: Sehr gut, ab sofort verfügbar

Lage & Infrastruktur:
Die Immobilie vereint naturnahes Wohnen mit perfekter Anbindung. Das Zentrum von Bad Aussee ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar. Freizeitmöglichkeiten liegen direkt vor der Haustür:
• Badeseen: Grundlsee, Altausseer See und Ödensee sind in ca. 7–10 Minuten mit dem Fahrrad erreichl
• Wintersport: Langlaufloipen und Skilifte (z. B. Loser) erreichen Sie in ca. 8 Autominuten.
• Golf: Der Golfplatz Ausseerland ist nur ca. 5 Minuten entfernt.

Kosten & Konditionen:
• Kaufpreis: € 395.000,00
• Betriebskosten (brutto): € 422,85 / Monat inkl Heizungs-Akonto
• Verfügbarkeit: ab sofort

Kaufnebenkosten & Rechtliches:
• 3,5 % Grunderwerbsteuer
• 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr
• Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung (Notar/Rechtsanwalt)
• Vermittlungsprovision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.
• Allfällige Finanzierungs- und Kreditkosten

Hinweis gemäß Maklergesetz: Das Maklerunternehmen ist als Doppelmakler tätig. Der Energieausweis wurde bereits angefordert und wird nachgereicht.

Bad Aussee, Ausseerland, Steiermark, Liezen, Anger, St. Leonhard, Grundlsee, Altaussee, Loser Eigentumswohnung, 4-Zimmer-Wohnung, Familienwohnung, Ferienwohnung, Zweitwohnsitz, 95m2 Bergblick, Panoramablick, Balkon, Garagenplatz, Holzofen, Kamin, Parkettboden, Kellerabteil, Dach san Seenähe, Skigebiet, Wintersport, Golfplatz, Ruhelage, Zentrumsnähe, sofort verfügbar

## Allgemeines

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 11841 |
| Immobilientyp | Wohnung |

## Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | € 395.000,- |
| Betriebskosten brutto | € 422.85 |

## Basisdaten

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 95.41m$^2$ |
| Kellerfläche | 13m$^2$ |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Bad | 1 |
| WC | 1 |
| Alter | Altbau |
| Zustand | sehr gut |
| Verfügbar ab | sofort |
| Vertragsart | -- |

## Ausstattung

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Boden | Parkettboden |
| Parken | Garage |
| Küche | ja |

## Angaben zum Energieausweis

| | |
|---|---|
| Information | Der Energieausweis wurde angefordert, aber noch nicht zur Verfügung ges |

## Lage

| | |
|---|---|
| Nähe | Ortsteil Anger/ St Leonhard |