



#0003002472

## Landhaus in unmittelbarer Seenhöhe!

5350 Abersee-Strobl



Kaufpreis: 1.500.000,00 €

Wohnfläche: 170,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

### IHR BETREUER



Gerhard Ehgartner

Konzessionierter Immobilienmakler

Raiffeisen Immobilien Salzburg

gerhard.ehgartner@immoraiffeisen.at

+43 6227 2269 18





## BESCHREIBUNG

Dieses charmante Landhaus bietet Ihnen und Ihrer Familie die einmalige Gelegenheit, in unmittelbarer Nähe des Wolfgangsees zu Wohnen. Das großzügige Grundstück mit knapp 1.100m<sup>2</sup> grenzt an eine Landstraße, die in einer Sackgasse endet. Direkt davor liegt ein wunderschöner Badeplatz, der im Eigentum der Gemeinde Strobl steht und gegen eine geringe Jahresgebühr genutzt werden kann.

Von hier aus genießen Sie nicht nur das kristallklare Wasser, sondern auch den bezaubernden Blick auf St. Wolfgang und die umliegende Berglandschaft.

Für detaillierte Informationen freuen wir uns über Ihre Anfrage.

Wir möchten darauf hinweisen, dass die Immobilie ausschließlich als Hauptwohnsitz genutzt werden darf.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 1980
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Ofen: Holz, Ofen: Elektro
Stellplätze	2 x Garage, 2 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 1.100 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*In Bearbeitung*

Gültig bis 01.01.0999

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Bäder	2
Schlafzimmer	4
Terrassen	1
Balkone	1

### MERKMALE

Ausblick	Seeblick, Ausblick in Bergrichtung, Aussichtslage	Gebiet	Wohngebiet
Erschließung	Vollerschlossen		



Anschlüsse

TV / Fernsehanschluss,  
Telefonanschluss,  
Internetanschluss,  
Kabelfernseh-  
Anschluss

Fußboden

Fliese, Teppich,  
Parkett, Laminat

Bauart

Fertigteilbauweise

Keller

Nicht unterkellert

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	1.500.000,00 €
-----------	----------------

**LAUFENDE KOSTEN**

Betriebskosten	350,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Heizkosten	150,00 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Monatliche Kosten	500,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	1.500.000,00 €
-----------------	----------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	Kaufvertragserrichtung und Treuhandchaft im Rahmen der notariellen Tarifordnung, zzgl. Barauslagen, zzgl. 20 % UST
--------------------	--

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Erleben Sie die perfekte Symbiose aus Natur, Ruhe und Lebensqualität in der bezaubernden Region Abersee-Strobl, einem der schönsten Orte im Salzkammergut.

Die Region besticht durch ihre atemberaubende Naturkulisse mit dem kristallklaren Wolfgangsee und den umliegenden Bergen.

Hier genießen Sie das ganze Jahr über eine Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten und kulturellen Angeboten.

Die unmittelbare Nähe zum Wolfgangsee ermöglicht Ihnen eine Vielzahl an Aktivitäten wie Schwimmen, Segeln und Bootfahren. Wander- und Radwege führen direkt von der Haustür durch die unberührte Natur des Salzkammerguts.

Im Winter lockt die Postalm, eines der größten Almgebiete Österreichs, mit der Möglichkeit zum Skifahren und Langlaufen.

Die Region ist reich an kulturellen Schätzen. Besuchen Sie die nahegelegenen Orte Strobl, St. Gilgen und St. Wolfgang.

Die Stadt Bad Ischl erreichen Sie in ca. 15 min nach Salzburg sind es ca. 45 min Fahrzeit.



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Erdgeschoss + Garagen](#)

[Obergeschoss](#)

