

Exposé

Doppelhaushälfte in Gosau

TOP-Gelegenheit zum großzügigen Wohnen im Ski- und Wanderparadies Gosau



Objekt-Nr. OM-438304

Doppelhaushälfte

Verkauf: **490.000 €**

Ansprechpartner:
C. Stahl

4824 Gosau
Oberösterreich
Österreich

Baujahr	2004	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.300,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	230,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	270,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Im Herzen des Salzkammerguts befindet sich dieses Haus in ruhiger, naturnaher und sonniger Lage im Gosautal mit Blick auf den markanten Gosaukamm - einem Ausläufer des Dachsteinmassivs. Die unmittelbare Umgebung verfügt über reizvolle Wanderwege, erstklassige Ski-Regionen und beliebte Klettergebiete, die oft als „österreichische Dolomiten“ bezeichnet werden. Ebenfalls in der Nähe ist der Gosausee, der zurecht als eines der 10 schönsten Ausflugsziele Österreichs ausgezeichnet wurde und Teil des UNESCO-Weltkulturerbes ist. Trotz dieser vielen Highlights lässt es sich in dieser noch recht kleinen Gemeinde wunderbar unaufgeregt und idyllisch leben, ohne auf wichtige infrastrukturelle Annehmlichkeiten (öffentlicher Nahverkehr, Schulen, Geschäfte, Ärzte, Apotheke usw.) verzichten zu müssen. Der entscheidende Faktor für eine hohe Lebensqualität ist natürlich das Haus selbst:

Es wurde im Jahr 2004 in massiver Ziegelbauweise als eine von zwei eigenständigen Doppelhaushälften errichtet und beständig renoviert, sodass die Räumlichkeiten in einem ausgezeichneten, fast neuwertigen Zustand sind.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich sowie eine sich angrenzende, aber abgeschlossene und voll ausgestattete moderne Küche. Außerdem ein Arbeitszimmer, ein Windfang (incl. Garderobe) sowie ein WC und eine Garage, die bequem vom Haus aus betreten werden kann. Richtung Garten (Südosten) gibt es eine große Terrasse.

Im Dachgeschoss verfügen Sie über zwei Schlafzimmer (eines davon mit Balkon), die über ein gemeinsames Bad/WC miteinander verbunden sind. Hinzu kommt ein großes sog. Master-Schlafzimmer mit eigenem Bad (Wanne, Dusche, WC) und einem Balkon. Weiterhin finden Sie hier einen großen Raum (sog. Studio) mit Dachfenstern sowie noch ein zusätzliches kleines Zimmer, das als begehbarer Kleiderschrank genutzt werden kann.

Im Keller, der aufgrund der leichten Hanglage über Fenster sowie einen Ausgang in den Garten verfügt, steht Ihnen ein großzügiger Wellnessbereich zur Verfügung: Es gibt eine Sauna, ein Whirlpool und natürlich auch Dusche und WC im angrenzenden Badezimmer. Außerdem befindet sich dort ein weiteres (Schlaf-)Zimmer und ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner. Die beiden Heizungsräume sowie ein weiterer Kellerraum sind als Gemeinschaftsräume ausgewiesen.

Das Haus zeigt aufgrund seiner soliden Bauweise (Tonziegel plus Dämmung) angenehme und verbrauchssparende Eigenschaften.

Ausstattung

Anschlüsse: TV (Antenne) und DSL-Internet (Glasfaserzugang liegt bis zum Haus)

Ausstattung: teilweise möbliert (nach Absprache)

Wellness: Sauna, Whirlpool

Garten

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Entsprechend dem OÖ Raumordnungsgesetz § 22 (1) 1994 ist das Grundstück für Wohngebäude bestimmt, die dem dauernden Wohnbedarf dienen. Demnach ist für eine widmungsgemäße Nutzung auf diesen Grundstücken ein Hauptwohnsitz zu begründen.

Die Zentralölheizung wird gemeinsam mit den Besitzern des anderen Teils der Doppelhauses genutzt. Es ist kein Problem (entsprechende Zähler sind installiert) und bisher gängige Praxis, dass die Kosten für Öl und Wasser getrennt abgerechnet werden. Alle anderen Nebenkosten

werden sowieso getrennt abgerechnet durch getrennte Zugänge und Zähler in den Doppelhaushälften.

Der Verkauf erfolgt ohne Makler und ist für Sie provisionsfrei.

Bei Interesse und zur Kontaktaufnahme machen Sie bitte Gebrauch von der Mailbox und der WhatsApp-Möglichkeit. Ich rufe Sie gerne zeitnah zurück.

Lage

Die Lage ist ausgesprochen schön, ruhig und sonnig und bietet einen wundervollen Ausblick in die Berge. Besonders reizvoll ist der Anblick des Gosaukamms. Das Skigebiet Dachstein West befindet sich sozusagen vor der Haustür, und der wunderschöne Gosausee (5 km) sowie der weltberühmte Hallstätter See (12 km) sind ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Auch Bad Ischl (27 km) wie auch die anderen Seen des Salzkammerguts sind von hier aus schnell zu erreichen. In Salzburg Zentrum (62 km) ist man mit dem Auto in weniger als einer Stunde.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	192,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Haus vom Garten

Exposé - Galerie



Haus vom Garten



Haus (der hintere Teil)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

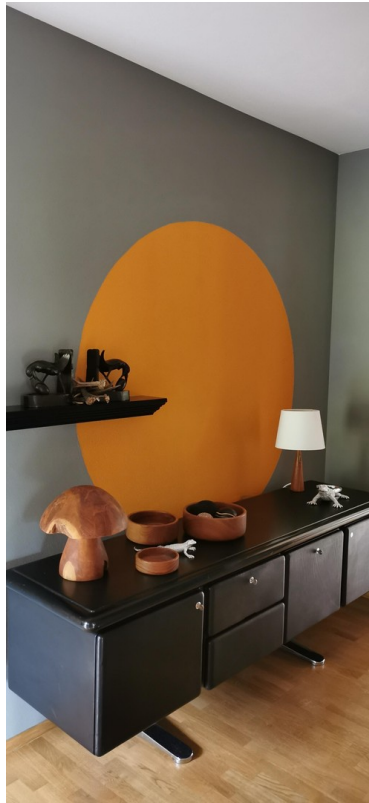


Blick aus einem Fenster



Küche

Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoss



Flur Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Aufgang zum 1. Stock



Schlafzimmer blau

Exposé - Galerie



Schlafzimmer blau



Schlafzimmer blau



Schlafzimmer blau

Exposé - Galerie



Schlafzimmer gelb



Kalvarienbergkirche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer gelb



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Großes Schlafzimmer



Bad großes Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad großes Schlafzimmer

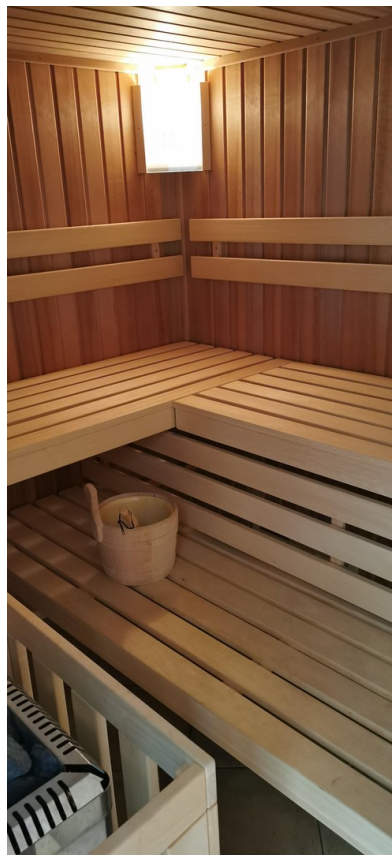


Flur oben

Exposé - Galerie



Wellnesszimmer



Sauna

Exposé - Galerie



Whirlpool



Dusche



Zimmer im unteren Bereich

Exposé - Galerie



Zimmer im unteren Bereich



Blick auf das Doppelhaus

Exposé - Galerie

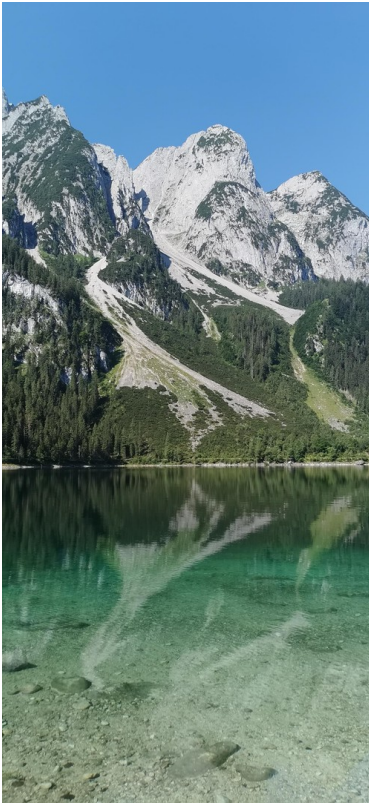


Blick aus dem Haus

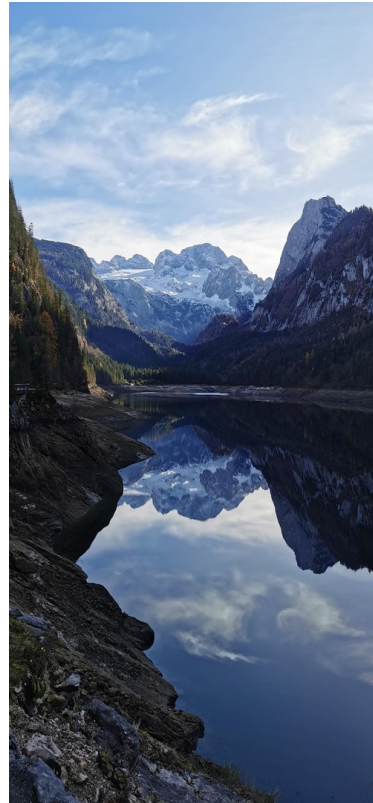


Gosausee im Winter

Exposé - Galerie



Gosausee



Gosausee



Gosausee

Exposé - Galerie



Skigebiet in Gosau



Gosautal

Exposé - Galerie



Zufahrt zum Haus

Exposé - Grundrisse

LAGEPLAN
M 1:500



LEGENDE:

ALLGEMEINFLÄCHE

ZU TOP 1 658 m²

ZU TOP 2 1046 m²



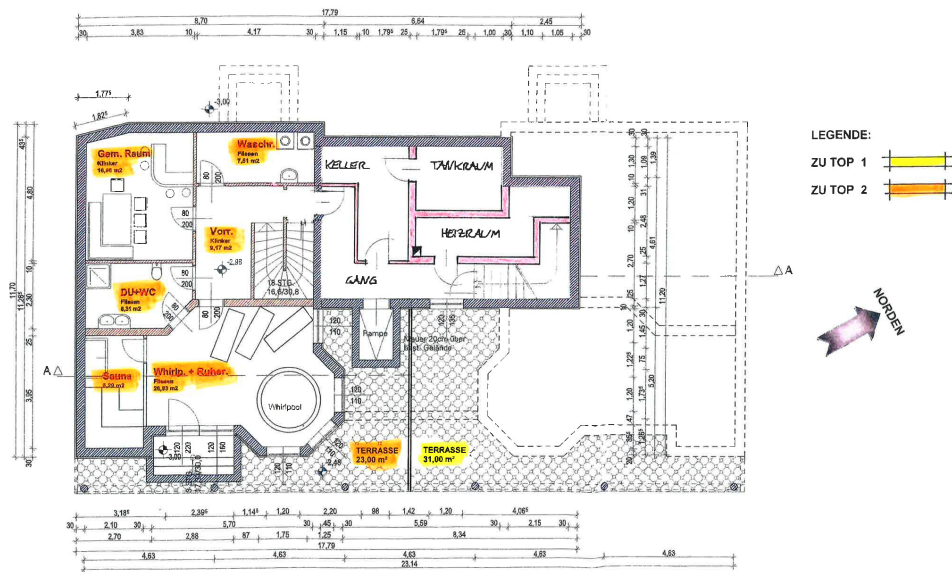
NORDEN



08.05.2019
BEILAGE I

Exposé - Grundrisse

KELLERGEOSHOSS
M 1:100



08.05.2019
BEILAGE II

Exposé - Grundrisse

ERDGESCHOSS
M 1:100



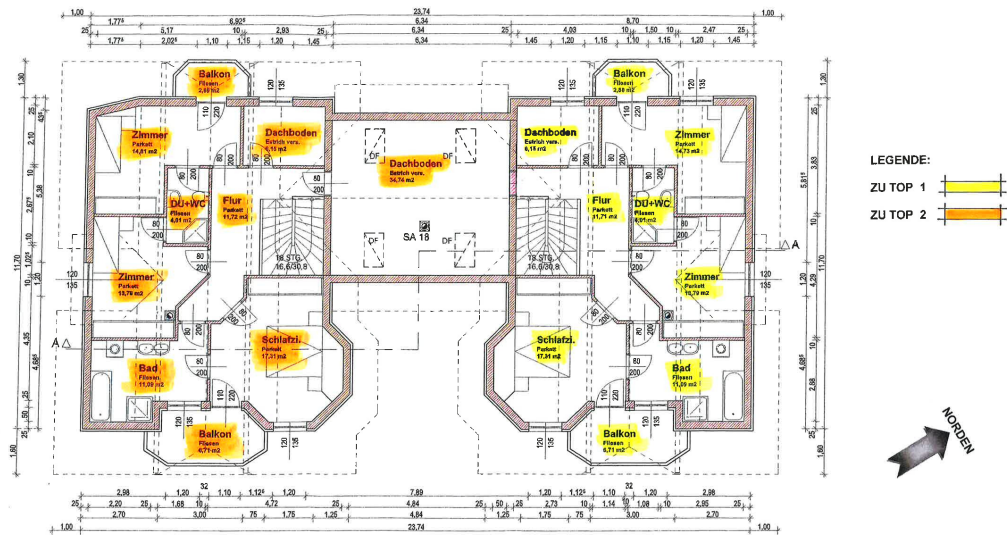
LEGENDE:
ZU TOP 1
ZU TOP 2
ZU TOP 3
ZU TOP 4



06.05.2019
BEILAGE III

Exposé - Grundrisse

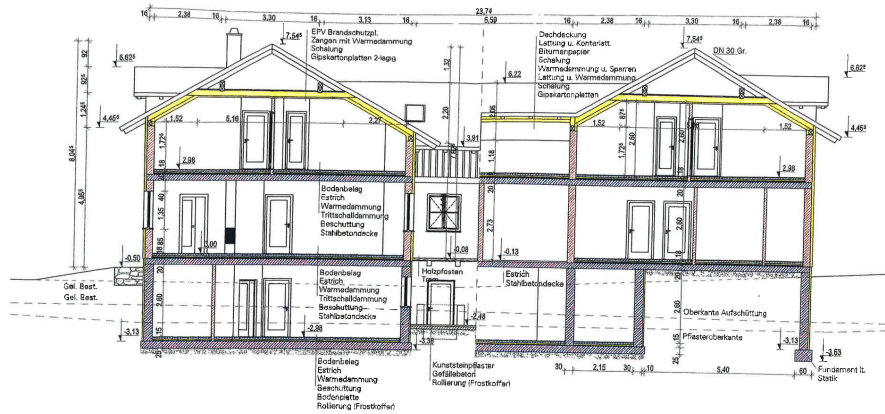
DACHGESCHOSS
M 1:100



08.05.2019
BEILAGE IV

Exposé - Grundrisse

SNITT A - A
M 1:100



08.05.2019
BEILAGE V