K3 - Traumhafte, sonnenverwöhnte Liegenschaft mit weitläufiger Gartenoase in herrlicher Ruhelage!

Objektnummer: 1059590

Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5084 Großgmain
Baujahr:	1987
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	227,00 m²
Nutzfläche:	350,00 m²
Zimmer:	9
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Garten:	500,00 m²
Keller:	90,00 m²
Kaufpreis:	1.550.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Melanie Eder

K3 Immobilien Austria GmbH
Josef Schwer Gasse 9
5020 Salzburg

T +43 664 18 345 48
H +43 664 18 345 48

Objektbeschreibung

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Dieses gemütliche, großzügige Einfamilienhaus mit seinem idyllischen, romantischen Garten bietet im Innen- und Außenbereich viel Platz zum Wohlfühlen.

Ruhig und sonnig gelegen, am Ende einer Sackgasse, bietet sich von hier aus ein traumhafter Berg- und Grünblick!

So leben Sie hier in bester Nachbarschaft:

ERDGESCHOSS:

- **Eingangsbereich** - In diesem einladenden, großen Vorraum befindet sich in einer abgetrennten Nische zum einen die Garderobe mit Spiegel und andererseits ein abgeschlossener Schuhraum.

- **Gäste-WC** - Diese Toilette verfügt über ein eigenes Fenster und liegt ebenso gleich im Eingangsbereich.

- **Wohnzimmer** - Vom Vorraum aus führt ein offener Flur in den beeindruckenden Wohnraum. Großzügig und lichtdurchflutet präsentiert sich dieser schöne, hohe Raum, von welchem aus sich ein Blick hinauf zur Galerie über das erste und dann bis ins zweite Obergeschoss bietet. Eine breite, doppelflügelige Balkontüre führt vom Wohnzimmer aus direkt auf die Terrasse und in den weitläufigen, traumhaften Garten mit all seinen gemütlichen Ecken. Ein äußerst lauschiges Plätzchen hier draußen ist der überdachte Teil der Terrasse. Hier wurde liebevoll ein gemütlicher Essplatz eingerichtet.

- **Esszimmer** - Zwischen Wohnzimmer und Küche liegt das große und helle Esszimmer,

welches ausreichend Platz auch für größere Tafelrunden bietet. Dies ist wahrlich ein Platz für ein gemütliches Beisammensein.

- **Küche** - Vom Esszimmer aus führt eine Türe weiter in die lichtdurchflutete Küche, neben welcher sich praktischerweise ein separater Abstellraum bzw. eine Speis befindet. Besonders schön und angenehm für die Köchin oder den Koch ist es, dass sich hier durch die Balkontüre ein direkter Zugang auf die Sonnenterrasse bietet.

- **Bibiliothek** - Gleich neben der offenen Treppe, welche vom Wohnzimmer hinauf in die Galerie führt, befindet sich im Erdgeschoss die eigene Bibliothek mit Ihrer gemütlichen Sitzgruppe. Ein Kachelofen, bei welchem das Feuer durch eine beidseitige Glastüre sowohl von der Bibliothek, als auch vom Wohnzimmer aus zu sehen ist, sorgt für behagliches Ambiente. Sowohl die beiden Durchgänge zum Wohnzimmer, als auch die beiden Fenster in diesem Raum sorgen für einen schönen Lichteinfall,

1. OBERGESCHOSS:

- **Galerie** - In diesem luftig gestalteten Bereich des Hauses führt vom Erdgeschoss aus eine imposante, gewendelte Treppe in diese Etage. Ein atemberaubender Blick bietet sich von hier aus sowohl über den gesamten Flurbereich mit seinen vielen Fenstern, als auch direkt hinunter in das großzügige Wohnzimmer.

- **Büro** - Ein separater Raum hier oben, welcher in Richtung Hauseingang orientiert, wird als Büro genutzt.

- **Schlafzimmer** - Dieses Zimmer bietet ausreichend Platz für einen großen Eckschrank, ein großes Doppelbett mit Nachtkästen sowie eine Kommode.

- **Ankleideraum** - Mit großen Schränken bestückt, bietet dieser Raum viel Platz für die Bekleidung.

- **Badezimmer mit Fenster** - Gleich neben dem Ankleideraum befindet sich das große Badezimmer. Dieses ist ausgestattet mit einem Waschtisch mit Unterschrank, einem Spiegel, einer Badewanne, einer Dusche sowie einer Toilette.

- **Zimmer** - Dieses weitere helle und geräumige Zimmer in diesem Geschoss steht bereit als Kinderzimmer, Gästezimmer, Arbeitszimmer, Hobbyraum, etc.

- **Badezimmer** - Sehr praktisch ist dieses zweite Bad mit Waschtisch inklusive Unterschrank und Badewanne. Auch hier wurde an ein Fenster zum Lüften gedacht.

- **WC** - Gegenüber vom zweiten Badezimmer liegt das separate WC.

- **Büroecke** - Im hinteren Teil der Galerie, welche in Richtung Garten ausgerichtet ist, wurde direkt vor der großen Fensterfront ein schöner Arbeitsplatz eingerichtet. Von

diesem Bereich führt eine offene Treppe ins zweite Obergeschoss.

2. OBERGESCHOSS:

- **Badezimmer** - Ausgestattet ist dieses mit einem Waschtisch mit Unterschrank, einem Spiegel, einer Dusche, zwei Handtuchwärmern sowie einer Toilette. Das Highlight in diesem Raum ist ein ganz besonderes Dachfenster in Dreiecksform, welches beim Zähneputzen einen direkten Blick in den Sternenhimmel bietet.

- **Flur** - Dieser führt jeweils an einem Ende in einen separaten Raum. Einer davon wird als Schlafzimmer genutzt, der andere Raum als Arbeits- bzw. Musikzimmer.

- **Schlafzimmer** - Ein sehr gemütliches Zimmer mit Blick auf das angrenzende Grünland.

- **Arbeits-/Musikerzimmer** - Ein Wandverbau sorgt In diesem Zimmer für viel Platz zum Verstauen. Sehr schön ist, dass die beiden Flügelfenster und die drei Dachfenster den Raum mit viel Licht durchfluten. Ein toller Bereich, um zu arbeiten und kreativ zu sein.

KELLER:

- Großer Vorraum mit Platz zum Verstauen

- Wirtschaftsraum (Wasch- und Trockenraum)
- Weinkeller/Vorratsraum
- Kellerstüberl mit Saunakabine
- Heizraum

PARKEN:

- Garage für ein Auto
- Carport für ein Auto
- Zwei Stellplätze vor dem Haus
- Zwei weitere Stellplätze (1x vor der Garage und 1x vor dem Carport)

SCHUPPEN UND GARTENHAUS:

Diese bieten viel Platz zum Verstauen der Terrassenmöbel und der Gartengeräte

WICHTIG! - Der Energieausweis wurde beauftragt und wird nachgereicht!

NEUGIERIG GEWORDEN? DANN FREUEN WIR UNS ÜBER EINEN GEMEINSAMEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m
Höhere Schule <8.500m

Nahversorgung
Bäckerei <1.000m
Supermarkt <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <9.000m

Verkehr
Bus <500m

Autobahnanschluss <7.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap