

## Historisches Bauernhaus im Seengebiet - Zweit- oder Hauptwohnsitz



Garten

**Objektnummer: 513/2913**

**Eine Immobilie von Stiller & Hohla Immobilienreuhänder GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5203 Köstendorf
<b>Baujahr:</b>	1600
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	167,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 186,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,98
<b>Kaufpreis:</b>	1.100.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



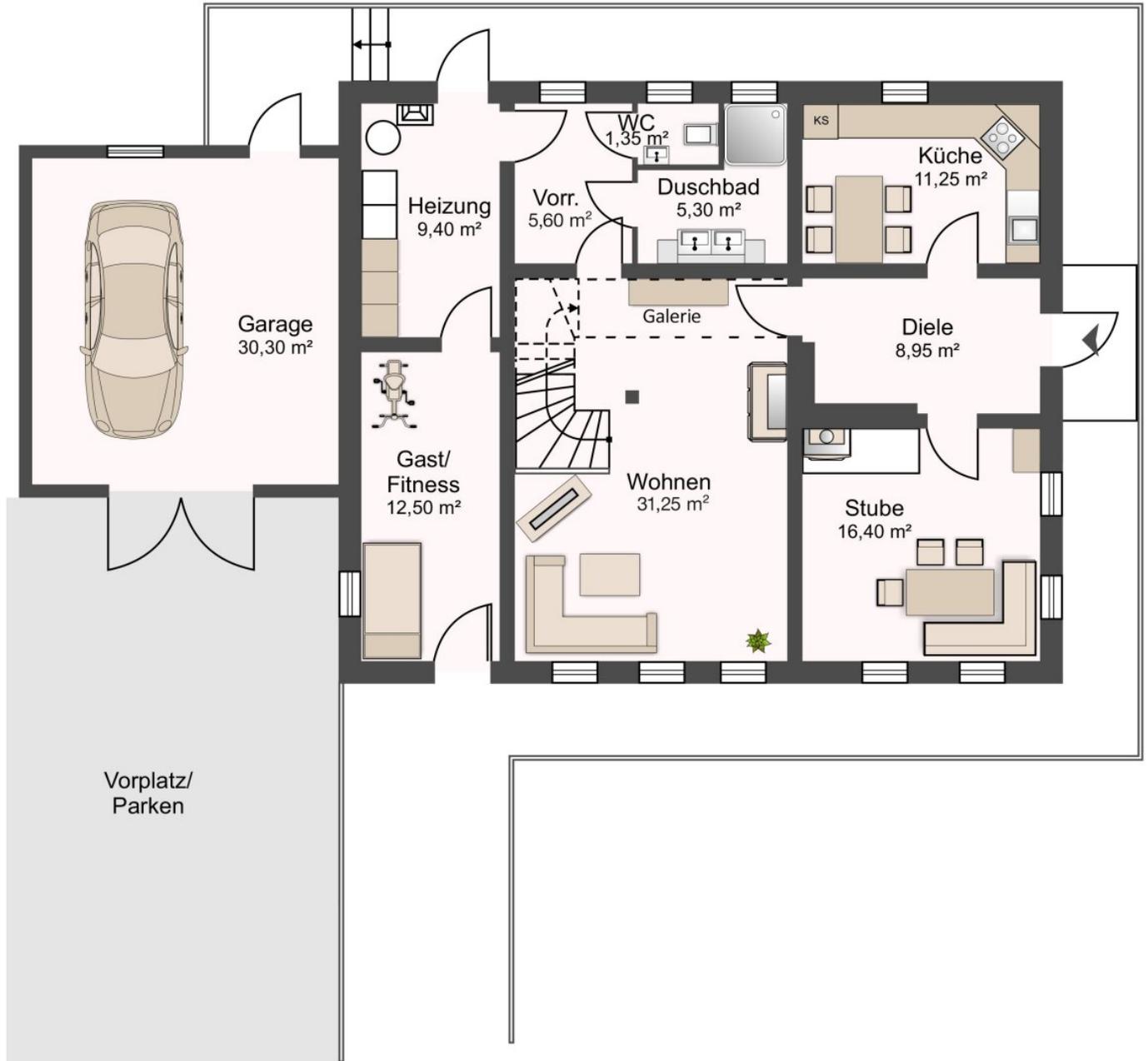
**Dr. Berndt KRETSCHMER**

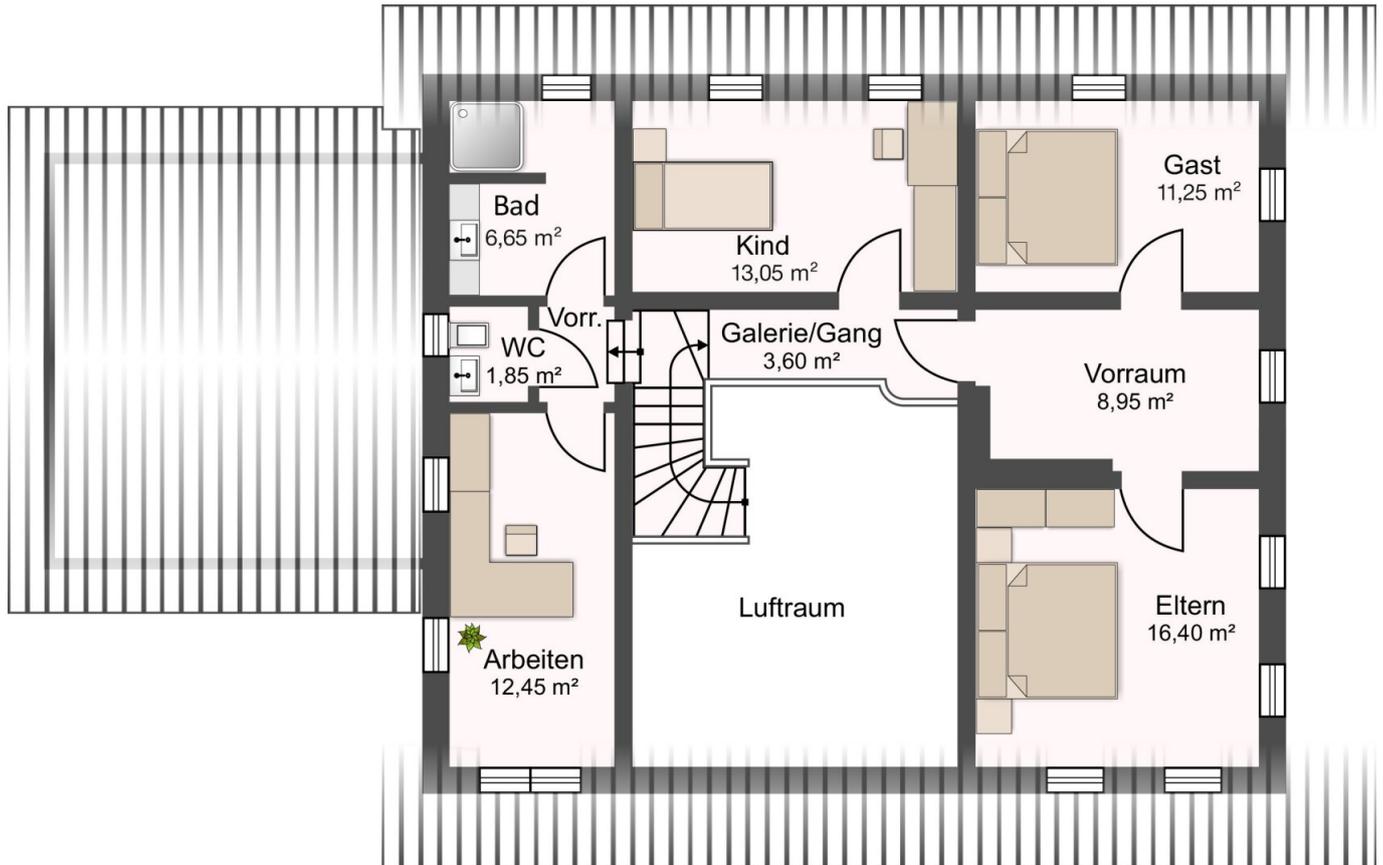
Stiller & Hohla Immobilienreuhänder GmbH  
Joseph-Messner-Straße 8-14  
5020 Salzburg











## Objektbeschreibung

Das Haus wurde unter fachkundiger Leitung eines bekannten Salzburger Architekten einer umfassenden Renovierung und Erweiterung unterzogen. Die historischen Holzkastenfenster wurden fachgerecht erneuert, eine zusätzliche Wärmedämmung aufgebracht und die Heizzentrale erneuert ( 2.000 l Flüssiggas-Tank). Die Bäder wurden neu ausgestattet sowie teilweise auch die Küche.

Eine Rarität auf dem Salzburger Immobilienmarkt ist das Privileg der Alleinlage, die nächstgelegenen Gebäude eines Bauernweilers mit kleiner Feuerwehr sind ein Stück entfernt. Die schön gepflegte Buchenhecke umschließt den gemütlichen uneinsehbaren Gartenteil, zur freien Süd- und Westseite bestehen Sträucher und Obstbäume.

Eine Besonderheit ist die mögliche Nutzung als Zweitwohnsitz. Seit 2008 wurde das Haus mehrere Monate im Jahr als solcher genutzt und die Zweitwohnsitzabgabe entrichtet.

Neben den gemütlichen kleingliedrigen Räumen, wie der herrlichen Stube mit dem Herd, der voll ausgestatteten Küche sowie den Schlaf- und Gästezimmern bietet der großzügige Wohnraum mit doppelter Raumhöhe angenehme Luftigkeit. Eine perfekte Kombination.

Einige Nebenräume wurden erst 2012 neu ausgebaut und bieten Platz für Gäste, Fitness/Wellness und Home-Office. Die Garage bietet Platz für bis zu zwei PKWs, Parkraum für Besucher besteht davor mit Rasensteinen.

Zu den Besonderheiten des historischen Gebäudes zählt neben den schönen, angefertigten Kastenfenstern mit zwischenliegenden Schmiedeeisen, der historische, rötliche Salzburger Marmor sowohl im Bereich der Diele als auch im Garten, der schöne alte Granit-Brunnen und besonders das Herzstück, die Stube mit dem Kachelofen, der auch als Herd zum Kochen genutzt werden kann. Das Ensemble verbleibt unverändert im Haus. Auch einzelne Bauernmöbel, Teppiche und Beleuchtungskörper können gegen gesonderte Vereinbarung übernommen werden.

Auch im großzügigen, nach oben offenen, Wohnraum besteht neben der zentralen Wärmeversorgung ein schöner voll funktionsfähiger Kachelofen. Durch den hauseigenen 2000 l Flüssiggas-Tank, der soeben aufgefüllt wurde, besteht mit der bestehenden Füllung Versorgungssicherheit für mehrere Jahre. Bei einer Nutzung, wie der bisherigen Zweitwohnsitz-Nutzung ca. 4 Monaten im Jahr, reicht die vorhandene Tankfüllung für vier Heizperioden.

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 <3.500m

Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <9.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <3.000m

Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <2.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.