Einzigartige Premium-Liegenschaft in Saalfelden am Steinernen Meer

Aussenansicht

Objektnummer: 7654/119

Eine Immobilie von Pabinger Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5760 Saalfelden am Steinernen Meer
Nutzfläche:	375,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	4
Balkone:	1
Terrassen:	4
Stellplätze:	3
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,57
Kaufpreis:	1.995.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

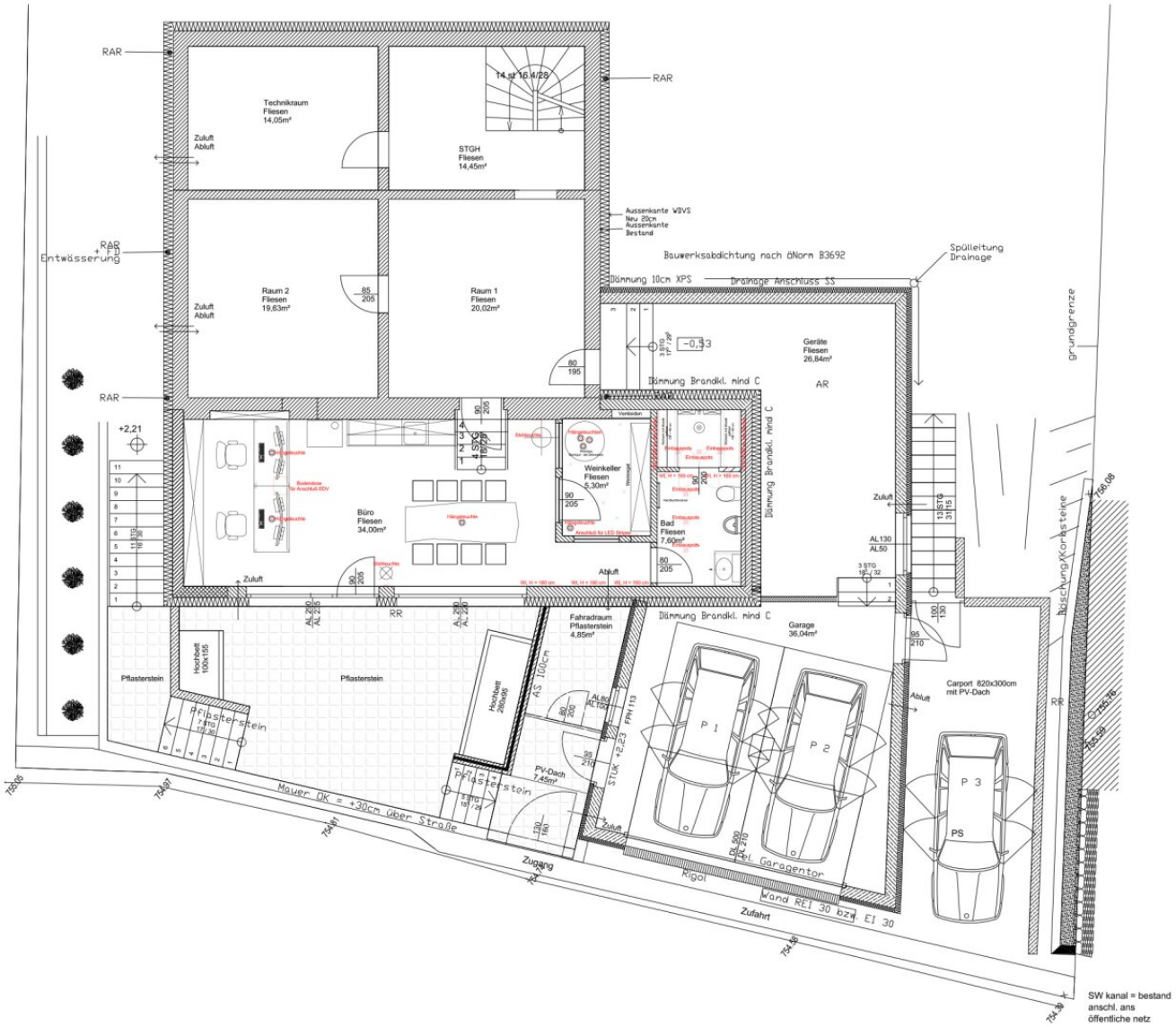
Ihr Ansprechpartner

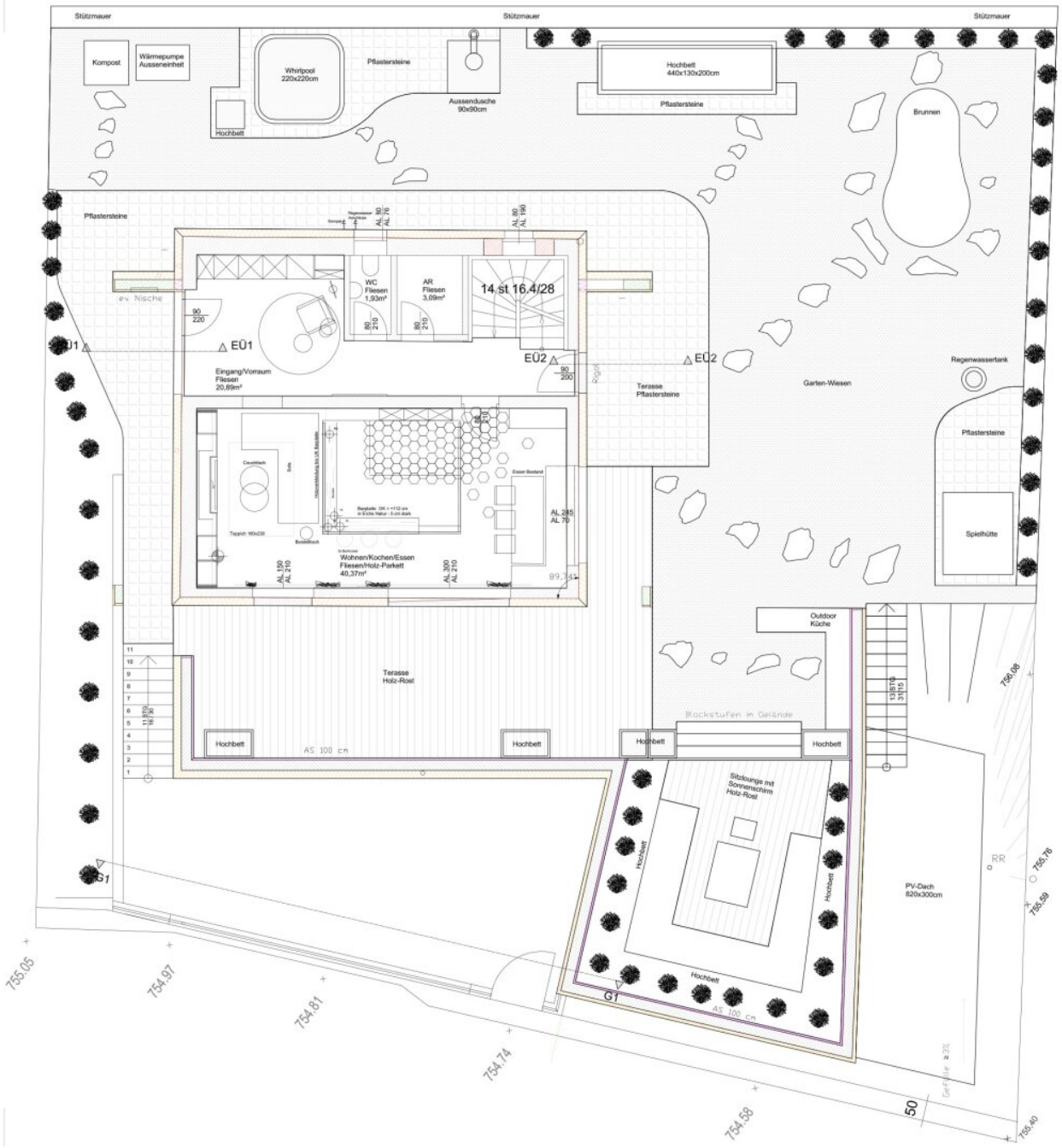
Otto Pabinger

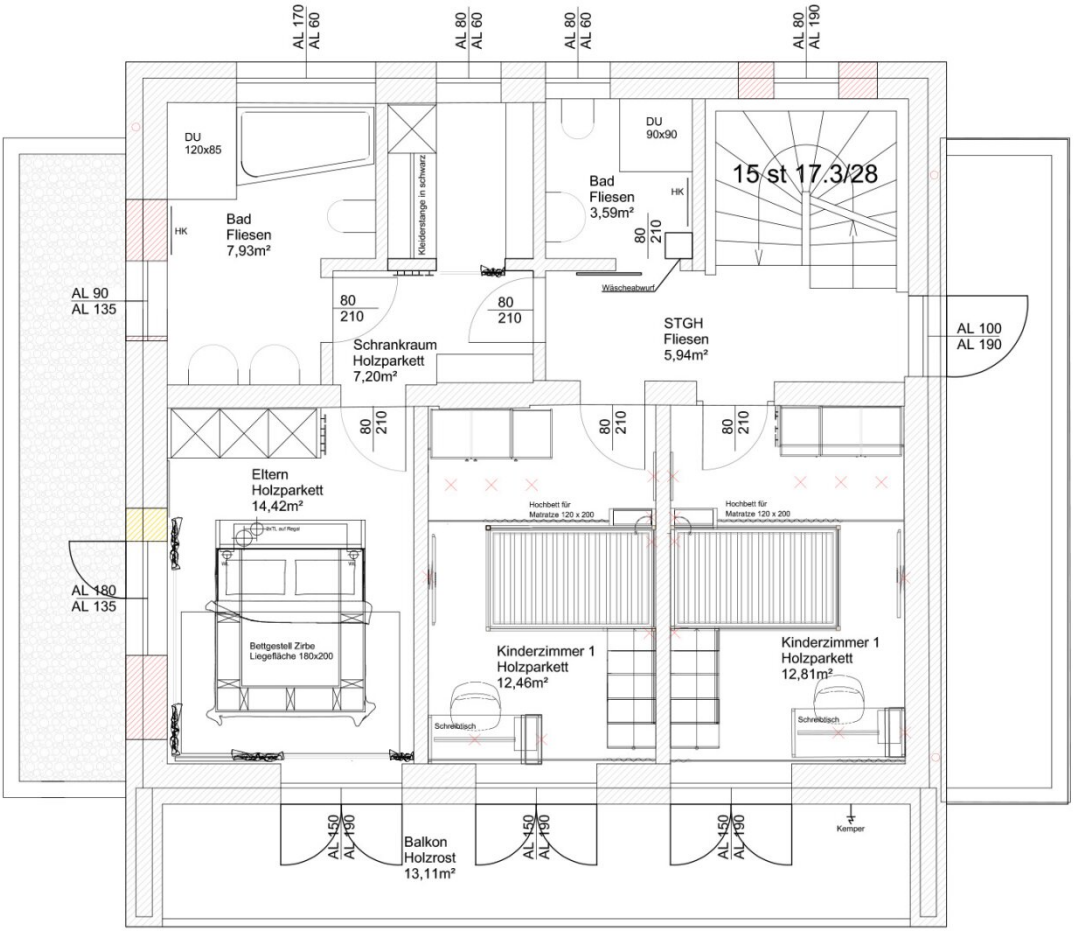
Pabinger Immobilien GmbH
Kopplehen 13
5652 Dienten am Hochkönig

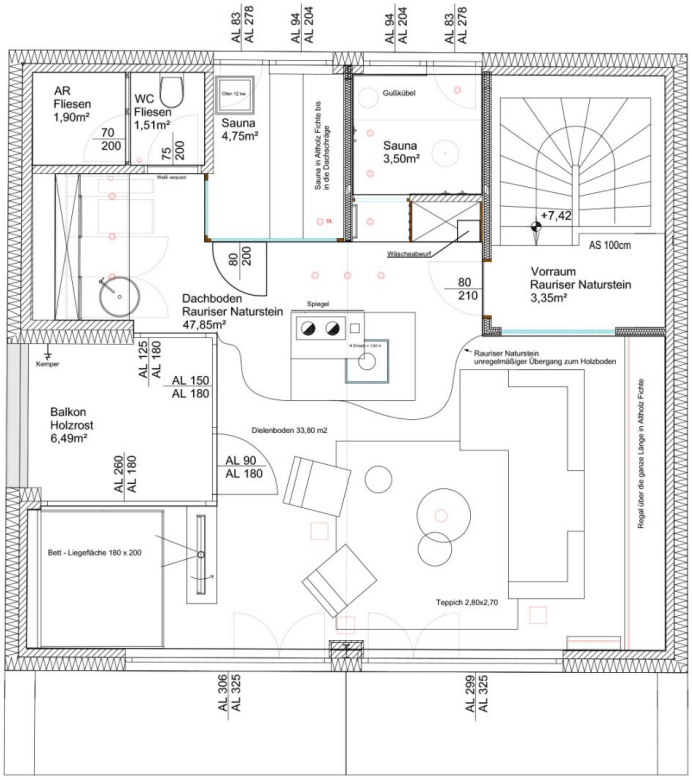
T +43 664 4711922

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


RAR
Technikraum
Fliesen
14,05m²
Zuluft
Abluft
14 st 16.4/26
STGH
Fliesen
14,45m²
Aussenkante WDVS
Neu 25cm
Aussenkante
Bestand
RAR
+ FD
Entwässerung
Bauwerksabdichtung nach ÖNorm B3692
Spülleitung
Drainage
Dämmung 10cm XPS
Drainage Anschluss SS
Raum 2
Fliesen
19,63m²
Raum 1
Fliesen
20,02m²
Geräte
Fliesen
26,84m²
AR
Dämmung Brandkl. mind C
grundgrenze
+2,21
Weinkeller
Fliesen
5,30m²
Büro
Fliesen
34,00m²
Bad
Fliesen
7,60m²
Abluft
Fahrradraum
Pflasterstein
4,85m²
Garage
36,04m²
Carport 820x300cm
mit PV-Dach
Pflasterstein
Hochbeet
100x155
Hochbeet
205x85
PV-Dach
7,45m²
Mauer OK = +30cm über Straße
Zugang
Zufahrt
Kugel
Wand REI 30 bzw. EI 30
Garagentor
P 1
P 2
P 3
PS
Böschung/Korbsteine
SW kanal = bestand
anschl. ans
öffentliche netz


Stützmauer
Stützmauer
Stützmauer
Kompost
Wärmepumpe Aussereinheit
Whirlpool 220x220cm
Pflastersteine
Aussendusche 90x90cm
Hochbett
Hochbett 440x130x200cm
Pflastersteine
Brunnen
Pflastersteine
Regenwasser Anschluss
Sickerschacht
AL 80 AL 70
AL 10 AL 160
WC Fliesen 1,93m²
AR Fliesen 3,09m²
14.st 16.4/28
ev. Nische
90 220
80 210
80 210
EÜ1
EÜ1
Eingang/Vorraum Fliesen 20,69m²
EÜ2
EÜ2
90 200
Rigol
Terasse Pflastersteine
Garten-Wiesen
Regenwassertank
Pflastersteine
Spielhütte
Couchtisch
Sofa
Fußbodenheizung bis UK Bodenfliesen
Essen Bestand
Bergkalle: OK = +112 cm in Eiche Holz/ - 5 cm stark
Teppich: 160x230
Beistelltisch
AL 245 AL 70
In Bodenebene
Wohnen/Kochen/Essen Fliesen/Holz-Parkett 40,37m²
AL 150 AL 210
AL 300 AL 210
89,74
Outdoor Küche
Terasse Holz-Rost
Blockstufen im Gelände
Hochbett
AS 100 cm
Hochbett
Hochbett
Hochbett
Sitzlounge mit Sonnenschirm Holz-Rost
Hochbett
Hochbett
Hochbett
AS 100 cm
PV-Dach 820x300cm
RR
G1
G1
755.05
754.97
754.81
754.74
754.58
50
755.40
755.59
755.76
758.08


AL 170
AL 60
AL 80
AL 60
AL 80
AL 60
AL 80
AL 190
DU
120x85
Bad
Fliesen
7,93m²
HK
Kleiderstange in schwarz
DU
90x90
Bad
Fliesen
3,59m²
HK
80
210
Wäscheabwurf
15 st 17.3/28
AL 90
AL 135
80
210
80
210
Schrankraum
Holzparkett
7,20m²
STGH
Fliesen
5,94m²
AL 100
AL 190
80
210
80
210
80
210
Eltern
Holzparkett
14,42m²
Hochbett für
Matratze 120 x 200
Hochbett für
Matratze 120 x 200
AL 180
AL 135
Bettgestell Zirbe
Liegefläche 180x200
Kinderzimmer 1
Holzparkett
12,46m²
Kinderzimmer 1
Holzparkett
12,81m²
Schreibtisch
Schreibtisch
AL 150
AL 190
Balkon
Holzrost
13,11m²
AL 150
AL 190
AL 150
AL 190
Kemper


AL 83
AL 278
AL 94
AL 204
AL 94
AL 204
AL 83
AL 278
AR
Fliesen
1,90m²
70
200
WC
Fliesen
1,51m²
75
200
Ofen 12 kw
Sauna
4,75m²
Sauna in Altholz Fichte bis in die Dachschräge
Gußkübel
Sauna
3,50m²
+7,42
AS 100cm
Wäschebehälter
80
200
80
210
Vorraum
Rauriser Naturstein
3,35m²
Dachboden
Rauriser Naturstein
47,85m²
Spiegel
Kemper
AL 125
AL 180
AL 150
AL 180
Rauriser Naturstein
unregelmäßiger Übergang zum Holzboden
Balkon
Holzrost
6,49m²
Dielenboden 33,80 m2
AL 260
AL 180
AL 90
AL 180
Regal über die ganze Länge in Altholz Fichte
Bett - Liegefläche 180 x 200
Teppich 2,80x2,70
AL 306
AL 325
AL 299
AL 325

Objektbeschreibung

Treten Sie ein in ein Haus, das nicht nur optisch durch seinen außergewöhnlichen Stil besticht. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine vielfältige und individuelle Nutzung, die ihresgleichen sucht. Die exklusive Immobilie mit einer Nutzfläche von ca. 375 Quadratmetern verbindet außergewöhnliches Design mit modernster technischer Ausstattung und bietet so eine einzigartige Wohn- und Wohlfühlatmosphäre.

Das UNTERGESCHOSS - Wohnraum, Einliegerwohnung, Büro, Praxis oder vieles mehr.

Verbunden mit dem Rest des Hauses, aber auch über einen separaten Eingang, gelangen Sie in das Untergeschoss, das derzeit als Büro genutzt wird. Großflächige Glaselemente sorgen für viel Tageslicht. Wobei der beheizte Außen- Vorplatz durch Betonmauer und beschichteten Glaselemente wiederum vor neugierigen Blicken schützt. Die Teeküche mit Bar lädt zum Verweilen ein. Im Weinraum mit eigener Klimaanlage können edle Tropfen gelagert werden. Die aus der Klimaanlage gewonnene Energie wird zur Beheizung eines verglasten Abstellraumes mit PV-Dach verwendet, der für Fahrräder oder zur Überwinterung empfindlicher Gartenpflanzen genutzt werden kann.

Der zusätzliche Pelletofen heizt den Raum unabhängig und sorgt für warmes Wasser. Das höchstwertig ausgestattete Badezimmer mit innovativer Mooswand, Dampfdusche für vier Personen, Waschbecken und Hygiene-Dusch-WC sorgt für Wohlfühlmomente. **Weitere Besonderheit:** Dieser 47 m² große Teil des Untergeschosses wurde so geplant, dass er unabhängig vom Rest des Hauses als Einliegerwohnung, Praxis oder Büro genutzt werden kann.

Hell, freundlich und beheizt

Hier von einem Keller zu sprechen, wäre eine Beleidigung. Die weiteren großzügigen Flächen des Untergeschosses mit viel Stauraum, Hauswirtschaftsraum sowie Technikraum und zwei Waschbecken ausgestattet, sind allesamt mit großflächigen, edlen Bodenfliesen und Fußboden- und Wandheizung versehen. Mehr als genug Platz haben Sie durch raumhohe Schränke. Waschmaschine und Trockner wurden in benutzerfreundlicher Höhe positioniert.

Die kleine Werkstatt und die angrenzende Doppelgarage sind mit einer Spezialbeschichtung versehen, so dass Sie diese unkompliziert mit einem Hochdruckreiniger säubern können. In der Doppelgarage sowie im Carport befinden sich drei Ladestationen mit je 11 kW für Elektroautos. Weitere Besonderheit: Sie können die komplett isoliert, belüftete, mit Fußbodenheizung sowie allen technischen Anschlüssen ausgestattete Doppelgarage nicht nur als Abstellplatz für Ihr Auto nutzen.

Das ERDGESCHOSS - Ein Ort zum leben und wohlfühlen.

Durch die großzügige Eingangsbereich mit raumhohen Schränken – durchdacht mit Elektroanschlüssen für Staubsauger und Co. ausgestattet – gelangen Sie in den Wohnbereich mit separatem WC für Gäste und extra Speisekammer samt Gefrierschrank. In der weitläufigen, lichtdurchfluteten Wohnküche mit großen Fensterflächen und Blick ins Grüne spielt sich das Leben ab. Die Küche ist edel und funktional mit Kühl-Gefrierkombination, Getränkekühlschrank, Wärmeschublade, Dampfgarer, Backofen, Geschirrspüler und Bora-Kochfeld ausgestattet. Ein Luftbefeuchter in Flammenoptik sorgt für das perfekte Raumklima. Von hier aus gelangen Sie auf die eindrucksvolle Terrasse und in den Garten. **Weitere Besonderheit:** Mit zusätzlichen Seitenmarkisen, Heizstrahlern, intelligenter Beleuchtung und elektronischen Anschlüssen wird die Terrasse im Handumdrehen zu Ihrem erweiterten Wohnzimmer.

Das OBERGESCHOSS - Ruhe und Entspannung.

Drei Schlafzimmer mit Pronatura-Schlafsystem und zwei Bäder erwarten Sie im Obergeschoss. Zwei Schlafzimmer werden derzeit als Kinderzimmer genutzt und sind mit maßgefertigten Hochbetten und Tischlerschränken inklusive Innenbeleuchtung ausgestattet. Im dritten Schlafzimmer schlafen Sie in einem Zirbenbett unter einem künstlichen Sternenhimmel.

Im angrenzenden Badezimmer mit zwei Waschbecken, integriertem Spiegelschrank, Handtuchwärmer und Hygiene-Dusch-WC entspannen Sie sich im Whirlpool oder unter der Regendusche. Der begehbare Kleiderschrank sorgt für Ordnung. Alle drei Schlafzimmer haben Zugang zum Balkon mit Thermokieferboden. Das kleinere Bad ist mit Regendusche, WC, Waschbecken, integriertem Spiegelschrank und Badheizkörper ebenfalls hochwertig ausgestattet.

Das DACHGESCHOSS - beeindruckende Ausblicke.

Das Kitzsteinhorn, der Biberg und das Steinerne Meer – all das können Sie vom ausgebauten Dachgeschoss mit seinen großzügigen Fensterflächen aus sehen. Parkett kombiniert mit Rauriser Naturstein sorgen für die perfekte Verbindung von Wellness und Wohnen. Den Mittelpunkt bildet der offene Kamin im Wohnbereich mit direktem Zugang zur Sauna, die auch als Dampfbad oder Infrarotkabine genutzt werden kann.

Ein weiteres Highlight: die Dusche mit Saunakübel und die Teeküche mit Weinkühlschrank, Hygiene-Dusch-WC, Bad mit Regendusche, Kneipschlauch, Waschbecken und Badheizkörper. Die gemütliche Dachterrasse mit Loungemöbeln lädt zum Verweilen ein. **Weitere Besonderheit:** Das Dachgeschoss mit seinen rund 70 m2 Wohnfläche können Sie problemlos als Wohnung mit eigenem Aufgang abtrennen.

Der GARTENBEREICH - leben mit der Natur.

Rund um das Haus erstreckt sich der großzügige Garten, der wie das gesamte Haus durch

seine durchdachte Planung beeindruckt. Gezielt platzierte Hochbeete teilweise mit Verglasung, ein kleiner Bachlauf und eine Regenwassertank lassen das Gärtnerherz höherschlagen. Eine Außendusche sorgt für Erfrischung. Entspannung finden Sie im Whirlpool, während sich der Rasenroboter um das Gras kümmert. In diesem Garten können Sie den ganzen Tag die Sonne genießen.

Der Loungebereich über der Garage mit riesigem Sonnenschirm und fixer Outdoor-Küche lädt zu geselligen Grillabenden ein. Die Kinder können sich auf dem Trampolin und im Spielhaus austoben. Die beeindruckende Steinmauer, Bambus und Thujen sowie gezielte Bepflanzung sorgen für Ihre Privatsphäre. Und wenn es dunkel wird, sorgen zahlreiche Außenleuchten für eine unvergleichliche Atmosphäre. **Weitere Besonderheit:** Mit der fix installierten Außenküche inkl. Kalt- und Warmwasseranschluss können Sie das Kochen kurzerhand in den Garten verlegen.

Die hochwertige Möblierung, die perfekt auf Design und Raumaufteilung abgestimmt ist, ist Bestandteil des Kaufes und verpflichtend zu übernehmen. Der Möblierungspreis in Höhe von € 150.000,- ist im Immobilienkaufpreis nicht enthalten.

Hochwertige Ausstattung:

- durch abwaschbare Fassadenplatten kein Außenanstrich mehr notwendig
- Parkett und großformatige Fliesen
- Innen & Außenwhirlpool
- Außendusche mit Kalt und Warmwasser
- Außenküche
- Sauna, Dampfdusche
- Weinraum
- Hochbeet mit Glasüberdachung

- Pflanzenglashaus für den Winter
- Rauriser Naturstein
- Altholz-Eichentüren
- Holz-Aluminium UG, 1. OG, DG & Kunststoff-Aluminium-Fenster (EG)
- fast alle Fenster und Terrassentüren mit elektrischen Jalousien und Insektenschutz
- Balkone mit Thermokieferboden
- Hygiene-Dusch-WCs
- Wäscheabwurf durchs ganze Haus
- Ton-Lehmputz
- maßgefertigte Tischlermöblierung kann auf Wunsch übernommen werden

Modernste Technik:

- Loxone Home Smart Home Technologie
- heizen und kühlen mit Luftwärmepumpe über Fußboden- und Wandheizung
- Warmwasserbereitung über Forstner Hygiene Speicher
- 8 m² thermische Solaranlage auf dem Balkon

- Granderwasser
- Photovoltaikanlage im Hauptdach integriert mit insgesamt 14,6 kW
- Carport mit PV-Dach Fahrrad- oder Pflanzraum mit PV-Dach ca. 4 kW
- 60 kW Stromspeicher mit Notstromfunktion
- kein Schneeschaufeln mehr durch beheizte Freiflächen
- automatische Wohnraum Be- und Entlüftung
- vollelektrische Markisen und Jalousien
- 3 Ladestationen für Elektroautos je 11 kW

Nutzungsmöglichkeiten:

- Eigennutzung als Hauptwohnsitz: ja
- Vermietung an Personen mit Hauptwohnsitz: ja
- Nutzung als Mitarbeiterwohnung: ja
- Privatzimmervermietung: ja
- Eigennutzung als Zweitwohnsitz: nein
- Touristische Vermietung: nein

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://otto-pabinger.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap