

Rarität am Fuschlsee-Rundweg - bereit für Ihre Visionen und Ideen | RESERVIERT




SwissLife
Select



**Seltene Perle am Fuschlsee-Rundweg
Wo Ihre Vision Wurzeln schlagen kann**

**Ansprechpartnerin
Patricia Radauer**

Objektnummer: 6013/1010

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5303 Egg
Baujahr:	1726
Nutzfläche:	306,80 m²
Balkone:	1
Garten:	860,00 m²
Heizwärmebedarf:	G 350,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,30
Kaufpreis:	695.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Patricia Radauer

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien

T +43 662 880 0660
H +43 676 379 3480

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



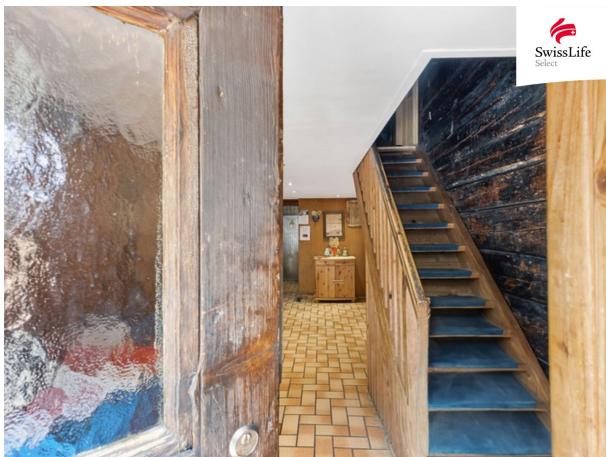
Flächen:
Grundstück:
1.036 m²

Baufläche:
176 m²

Garten:
860 m²

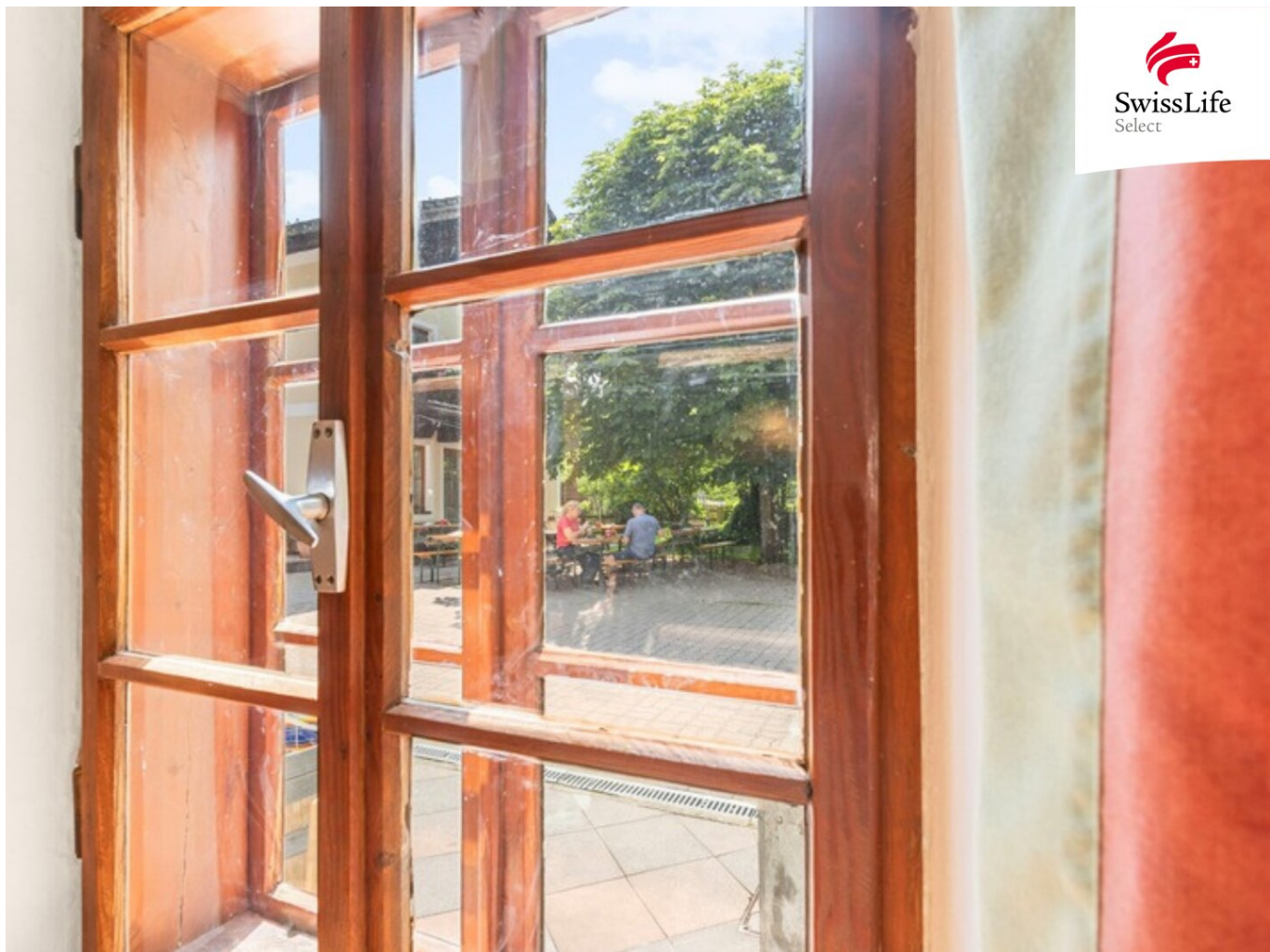
Streuwiese:
5.988 m²

Waldparzelle:
4.915 m²



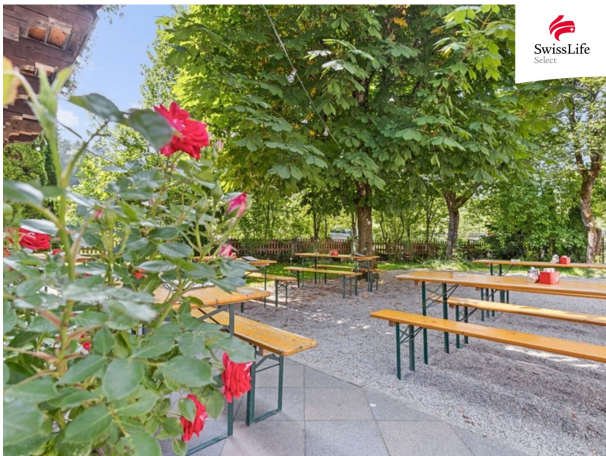
Ansprechpartnerin
Patricia Radauer

Patricia.Radauer@swisslife-select.at
+43 676 379 3480

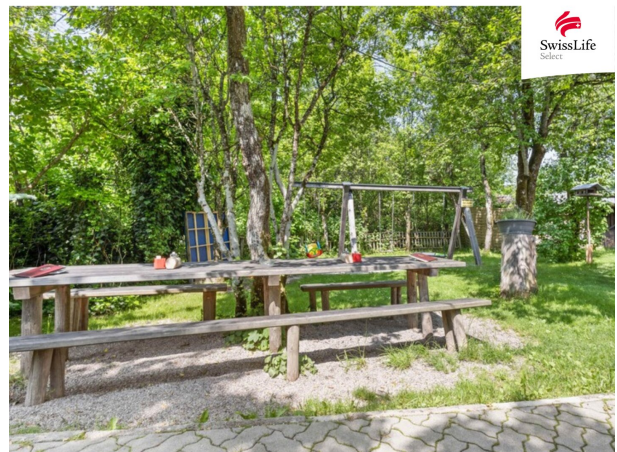





SwissLife
Select

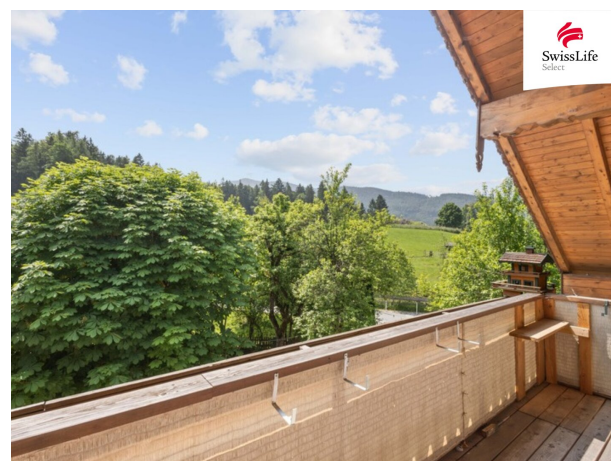
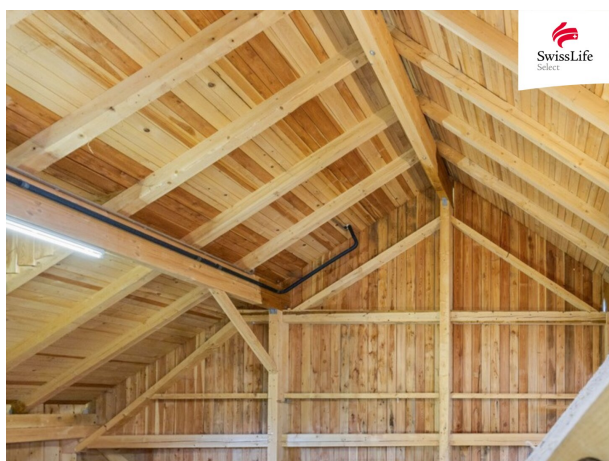


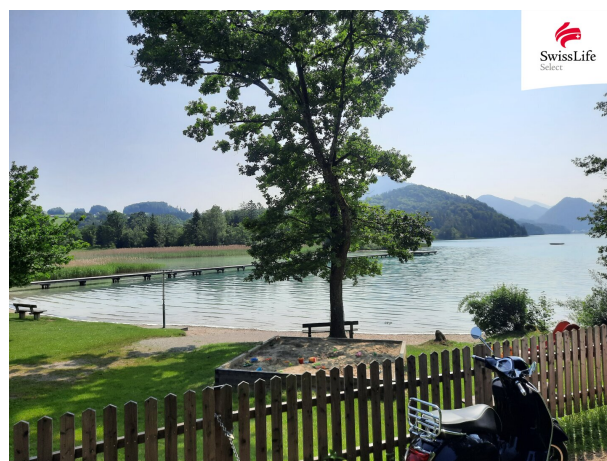

SwissLife
Select




SwissLife
Select

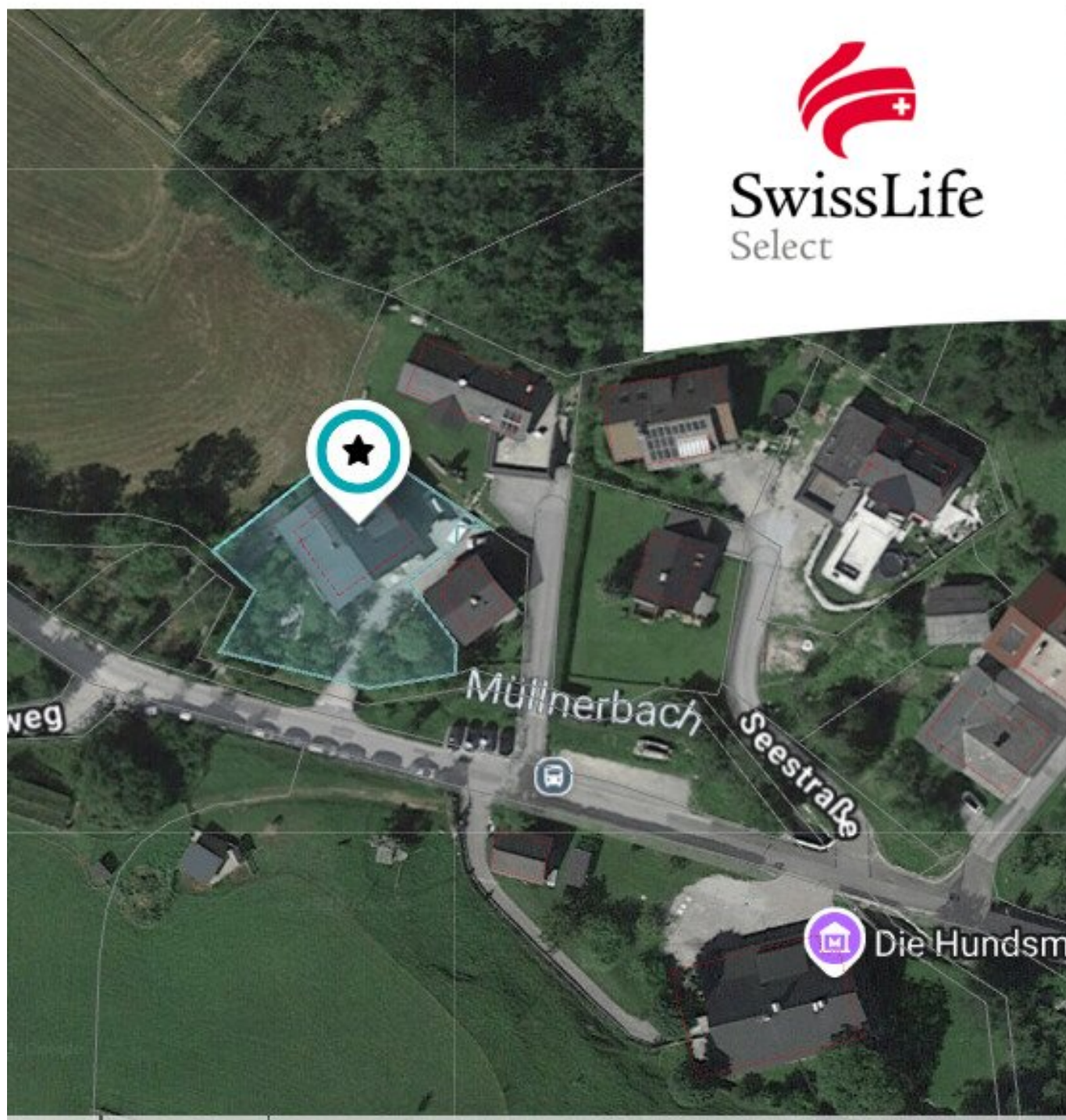






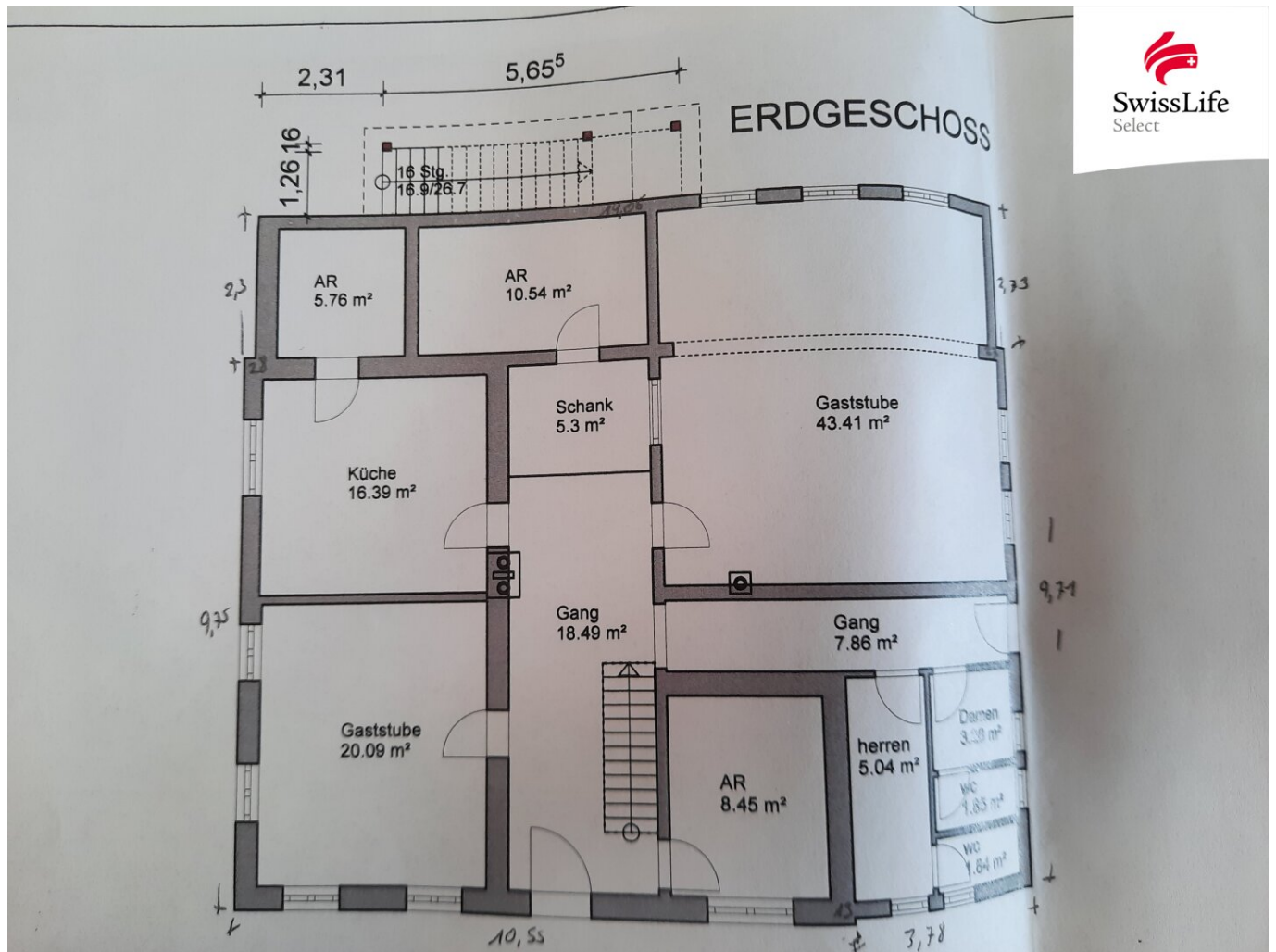


SwissLife
Select





SwissLife
Select



OBERGESCHOS



DACHGESC



DACHBODEN



Balkon
11,601 m²



SCHNITT A - A

Objektbeschreibung

Ein Juwel am Fuschlsee: Historisches Haus mit Jausenstation in traumhafter Lage am Fuschlsee-Rundwanderweg, nur 800 m Luftlinie vom Fuschlsee entfernt. Eingebettet in unberührte Natur - mit 5.988 m² Streuwiese am Weg zum Hofer Strandbad und 4.915 m² Waldgrund am Seerundweg.

Ein Ort voller Charme, Geschichte und Zukunftspotenzial!

Das Haus wurde im Jahr 1726 erbaut - ein ehrwürdiger Zeitzeuge, der bis heute den Charm und die Beständigkeit vergangener Jahrhunderte ausstrahlt. Über die Jahrhunderte hinweg wurde Ihre neue Liegenschaft behutsam erweitert und gepflegt, zuletzt 1991 mit einer liebevoll gestalteten Gaststube samt Sanitäranlagen.

Im Erdgeschoss befindet sich die Jausenstation mit rund 148,30 m² Nutzfläche. Zwei behagliche Gasträume mit Kastenfenstern laden zum Verweilen ein - einer davon liebevoll umrahmt von einem wärmenden Kachelofen. Die Atmosphäre ist urig, als wäre die Zeit stehen geblieben. Eine gut ausgestattete Küche, ein Kühlraum, Gäste-Toiletten und ein weiterer Lagerraum perfektionieren den Gastronomiebereich.

Das Herzstück der Jausenstation ist der stimmungsvolle Gastgarten mit alten Baumbestand und einem plätschernden Bach, der sich malerisch durch das Grundstück zieht. Hier verweilen Ihre Gäste gerne länger - sei es auf der Durchreise am Wanderweg, nach dem Badeausflug oder als bewusster Zwischenstopp in der Natur.

Aufgrund der Lage am Bach kam es in der Vergangenheit bei Extremwetterlagen zu kleineren Überflutungen. Wir empfehlen dem zukünftigen Eigentümer diese Gegebenheiten zu berücksichtigen. Ein Teil der Liegenschaft befindet sich in der Roten Zone (Lawinen- bzw. Hochwassergefahrenggebiet).

Im Obergeschoss. auf ca. 52 m² Nutzfläche stehen Ihnen drei Schlafzimmer und ein kleines Badezimmer mit Dusche und Toilette zur Verfügung.

Im Jahr 2008 wurde das Gebäude mit einem hochwertigen PREFA-Dachsystem erneuert und ausgebaut. Derzeit befindet sich der ca. 106 m² Nutzfläche große Dachboden noch im Dornröschenschlaf, bietet jedoch viel Potential zur weiteren Nutzung - sei es als zusätzlicher Wohnraum, Ferienunterkunft oder Atelier. Der große Balkon im obersten Geschoss eröffnet einen wunderschönen Platz am Haus mit herrlichen Ausblick - perfekt zum Entspannen oder für besondere Momente.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine zentrale Gasheizung mit Flüssiggas. Die Warmwasserversorgung wird ebenfalls über Flüssiggas betrieben und durch eine Solaranlage unterstützt. Je nach individuellen Anspruch und Nutzungskonzept kann es sinnvoll sein, eine

Investition in eine modernere Heizlösung in Erwägung zu ziehen.

Das Haus erzählt Geschichten - und wie bei vielen alten Gebäuden gehören auch kleine Wehwechen dazu, die mit Liebe und handwerklichen Gespür in neue Lebensqualität verwandelt werden können.

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Wasser, Kanal- und Stromnetz angeschlossen. Der Strom- und Wasserzähler befindet sich im Nachbarhaus, der künftige Eigentümer ist selbst dafür verantwortlich, die aktuellen Zählerstände zu erfassen sowie die Herstellung einer eigenen Stromleitung und Wasseranschlüsse für die Liegenschaft zu veranlassen.

Für eine zukünftige Nutzung der Jausenstation (z.B. gastronomischer Betrieb, Ausschank, etc.) sind sämtliche betriebs- und gewerberechtlichen Genehmigungen sowie behördlichen Bewilligungen vom künftigen Eigentümer eigenständig einzuholen bzw. zu überprüfen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine aktuellen Betriebsbewilligungen übergeben werden.

Es besteht keine Verpflichtung, die bestehende Jausenstation weiterzuführen. Ebenso besteht die Möglichkeit, die Liegenschaft zu einem Wohnhaus umzubauen - vorbehaltlich der üblichen Genehmigungen durch die zuständigen Behörden.

Der Erwerb der Liegenschaft durch Nicht-Landwirte bedarf der grundverkehrsbehördlichen Zustimmung.

Abgerundet wird das Angebot von einer **rund 5.988 m² großen feuchten Streuwiese** direkt am Weg zum Hofer Strandbad- ein naturbelassener Rückzugsort mit besonderem Flair.

Darüber hinaus umfasst das Angebot ein **rund 4.915 m² großes Waldgrundstück** nördlich und oberhalb des Fuschlsee-Rundweges. Dieses befindet sich in einer teils steilen, felsigen Lage. Der Wald und die Streuwiese erweitern Ihre Liegenschaft um wertvolle Freiflächen und bieten Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Lassen Sie sich diese **einzigartige Gelegenheit nicht entgehen und kontaktieren Sie mich noch heute unter der Rufnummer +43 676 379 34 80** oder per E-Mail **Patricia.Radauer@swisslife-select.at** um Ihren persönlichen **Besichtigungstermin zu vereinbaren.**

Ich freue mich auf Ihren Anruf - Patricia Radauer Swiss Life Select Immobilien Salzburg

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 <3.000m

Apotheke <3.000m

Klinik <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <3.000m

Universität <7.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <3.000m

Sonstige

Bank <3.000m

Geldautomat <3.000m

Post <3.000m

Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap