

## **LIEGENSCHAFT IN GRÖDIG „Luxus trifft auf Luxus“**



**Objektnummer: 8206/106**

**Eine Immobilie von Promegger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5082 Grödig
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	337,47 m²
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Kaufpreis:</b>	3.890.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Engin Weinberger

Promegger Immobilien  
Siezenheimer Straße 39a  
5020 Salzburg

T 0660 898 1902

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

# Objektbeschreibung

## **Das Kaisergütl-Erlebnis: „Wo Wohnen zur Krönung wird“**

„Das Kaisergütl“ lautet der ursprüngliche Name der Liegenschaft. So findet er sich auch eingetragen im Archiv des Landes Salzburg.

Die Ursprünge des Hauses stammen aus dem 17. Jahrhundert. Und dies spürt man, sitzt man erstmals in der gemütlichen Stube des ursprünglichen Bauernhauses. Sind es die Proportionen der Räume, die dicken Mauern, die bäuerlichen Kastenfenster oder die vielen historischen Details welche dieses Haus so behaglich machen?

Das gesamte Anwesen umgeben von herrlichem Grün strahlt Ruhe und Größe aus. Und das Haus wirkt sehr, sehr gemütlich.

## **Wohnen wie ein Kaiser?**

Was ist schöner, als direkt vom Esstisch das ganze Jahr über in die großen gepflegten Gartenanlagen zu schauen? Das Haus selbst wurde im Laufe der Jahre immer wieder behutsam und geschmackvoll renoviert und auf den neuesten Stand gebracht: Hier trifft der Komfort der modernen Einbauküche auf den charmanten bäuerlichen Jöglisch. Dass auch hierbei nicht gespart wurde, zeigt auch die großzügige Pflasterung mit Adneter Marmor aus dem nahen gelegenen Steinbruch im Zugangsbereich des Hauses.

Schon beim ersten Anblick vermittelt dieses Haus den Charakter einer freistehenden Liegenschaft in herrlicher Alleinlage. Das Wohnerlebnis ist von absoluter Eigenständigkeit geprägt: Eine eigene Zufahrt, ein privater Garten und eine autarke Haustechnik – all das steht ausschließlich den neuen Eigentümern zur Verfügung. So entsteht ein unvergleichliches Gefühl von Ruhe, Privatsphäre und Großzügigkeit. Zwar gibt es einen Nachbarn, doch die Häuser sind so zueinander angeordnet, dass man sich völlig ungestört fühlt – und dennoch die Möglichkeit hat, nach Wunsch, Gemeinschaft zu pflegen.

Stellplätze gibt es ebenso reichlich für bis zu 10 Autos, mit Garagenplatz, Doppelcarport und weiteren 8 Stellplätzen.

## **Aufgliederung wie folgt:**

- Erdgeschoß mit Eingang, Stube mit Küche, Fernsehzimmer, Garderobe, Abstellraum und WC. Weiters Zugang zur Heizung und 2 Stiegenaufgänge ins Obergeschoß
- 3 Schlafzimmer, 1 Schrankraum, Bad/WC und Stiegenhaus

- Dachgeschoß: Studio mit 66 m<sup>2</sup> und Balkon, Schrankraum, Bad, Stiegenaufgang
- Gesamtnutzfläche: ca. 337 m<sup>2</sup>

Wir freuen uns über Ihr geschätztes Interesse unter Angabe Ihrer Kontaktdaten, um Ihnen diese einzigartige Liegenschaft präsentieren zu können. Diese muss man schlichtweg gesehen haben!

Gemäß EAVG wurde der Eigentümer darauf hingewiesen, einen aktuell gültigen Energieausweis vorzulegen. Dieser wird noch nachgereicht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.