Ein besonderer Ort zum Leben. Mitten in der Wagrainer Bergwelt.



Objektnummer: 504/2357

Eine Immobilie von Schnellinger Immobilientreuhänder

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5602 Wagrain
Baujahr:	2005
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	289,42 m²
Nutzfläche:	687,18 m²
Zimmer:	10
Bäder:	4
WC:	5
Balkone:	2
Terrassen:	1
Keller:	229,58 m²
Heizwärmebedarf:	C 80,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 0,81
Kaufpreis:	2.300.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Günther Radwanovsky

Schnellinger Immobilientreuhänder GmbH
Innsbrucker Bundesstraße 67
5020 Salzburg


























KETTLER









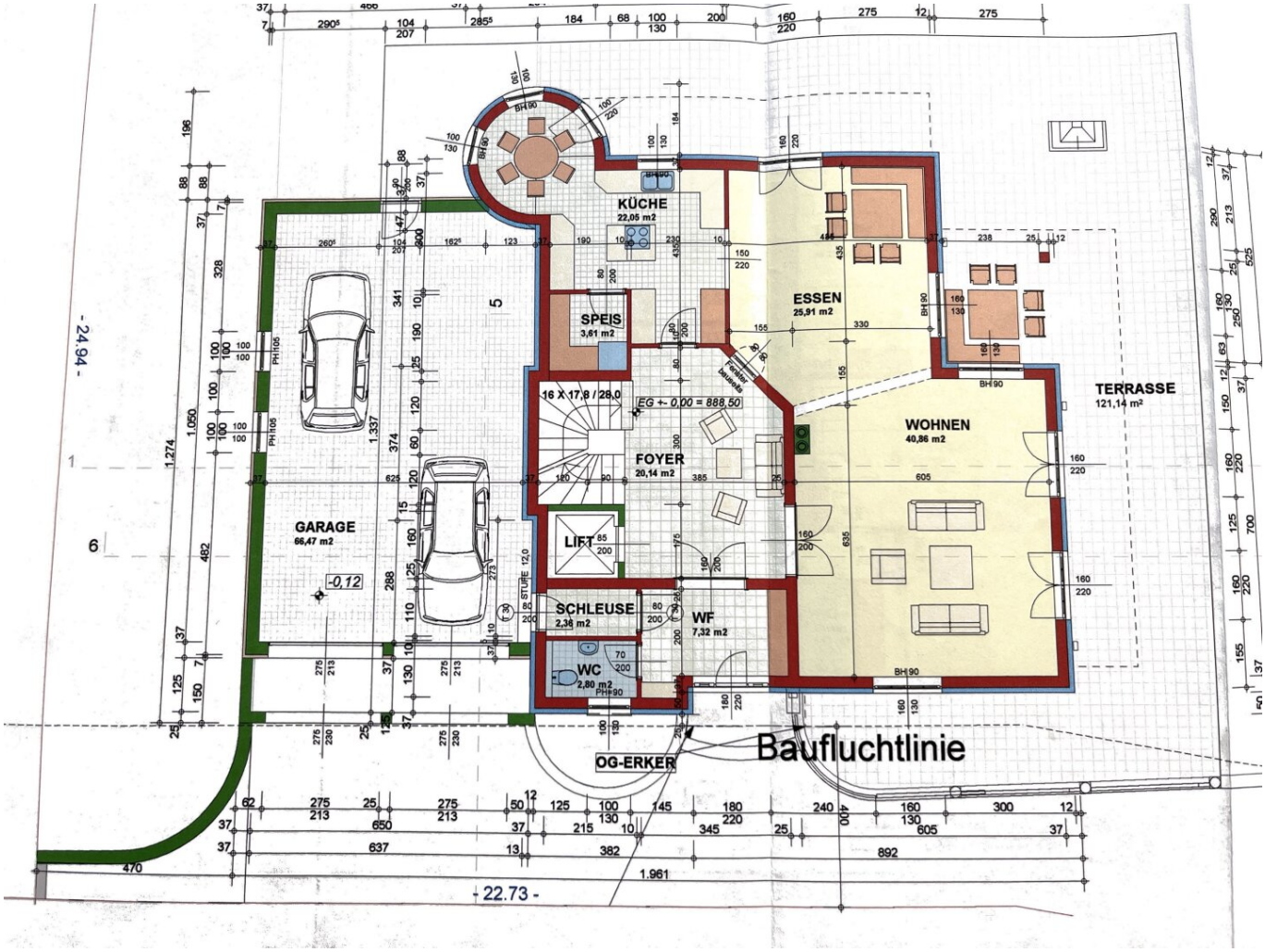


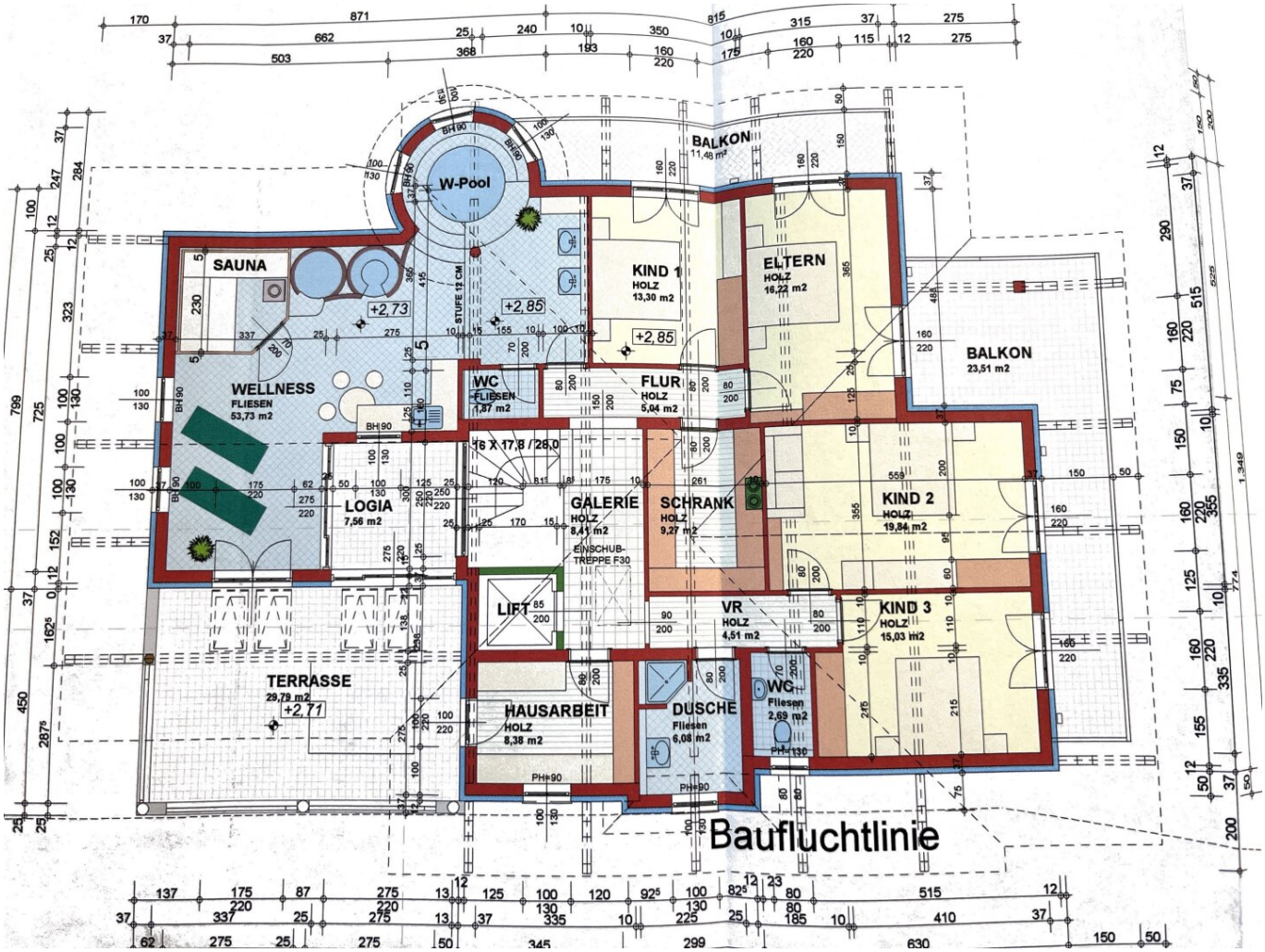


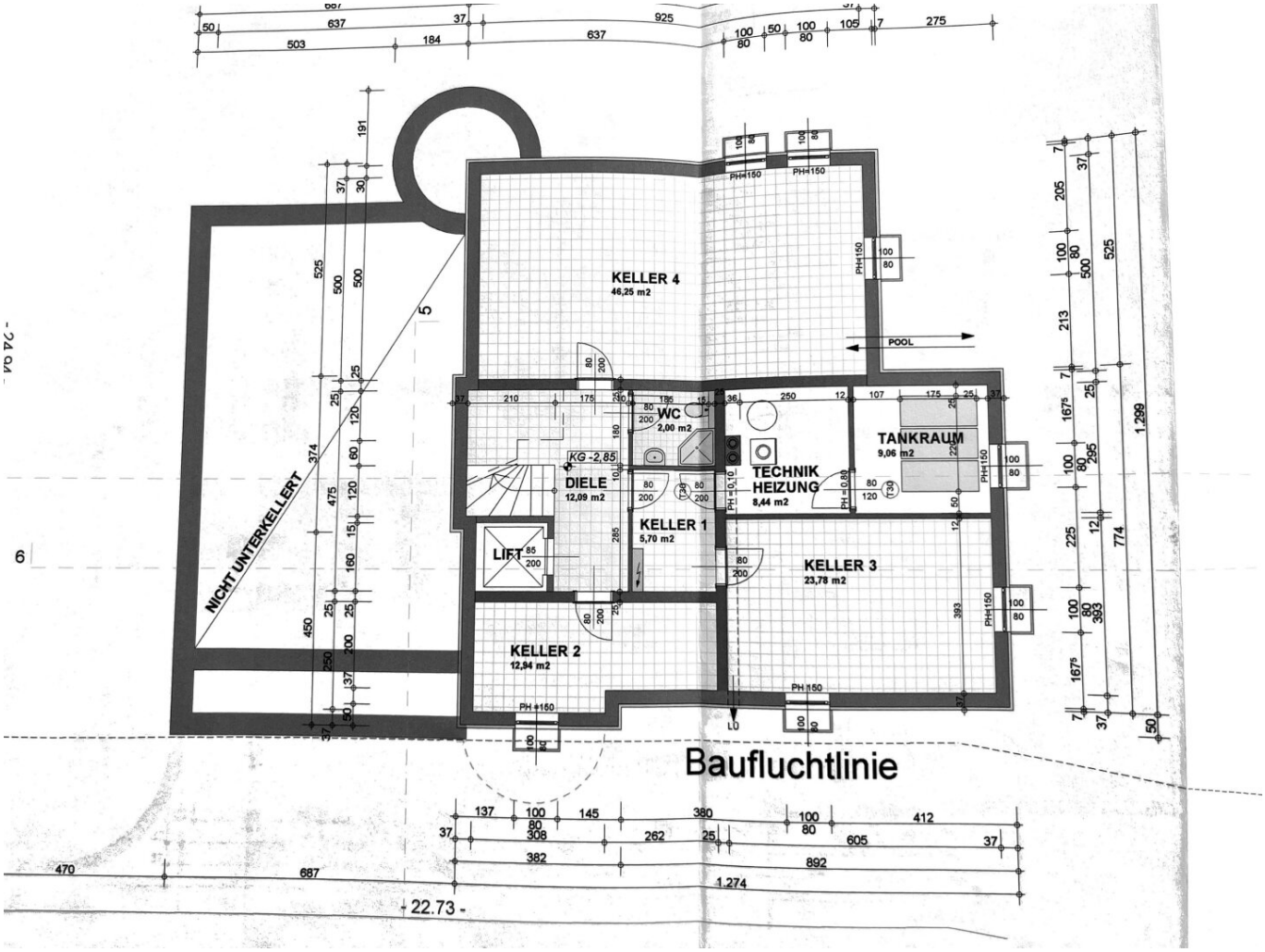


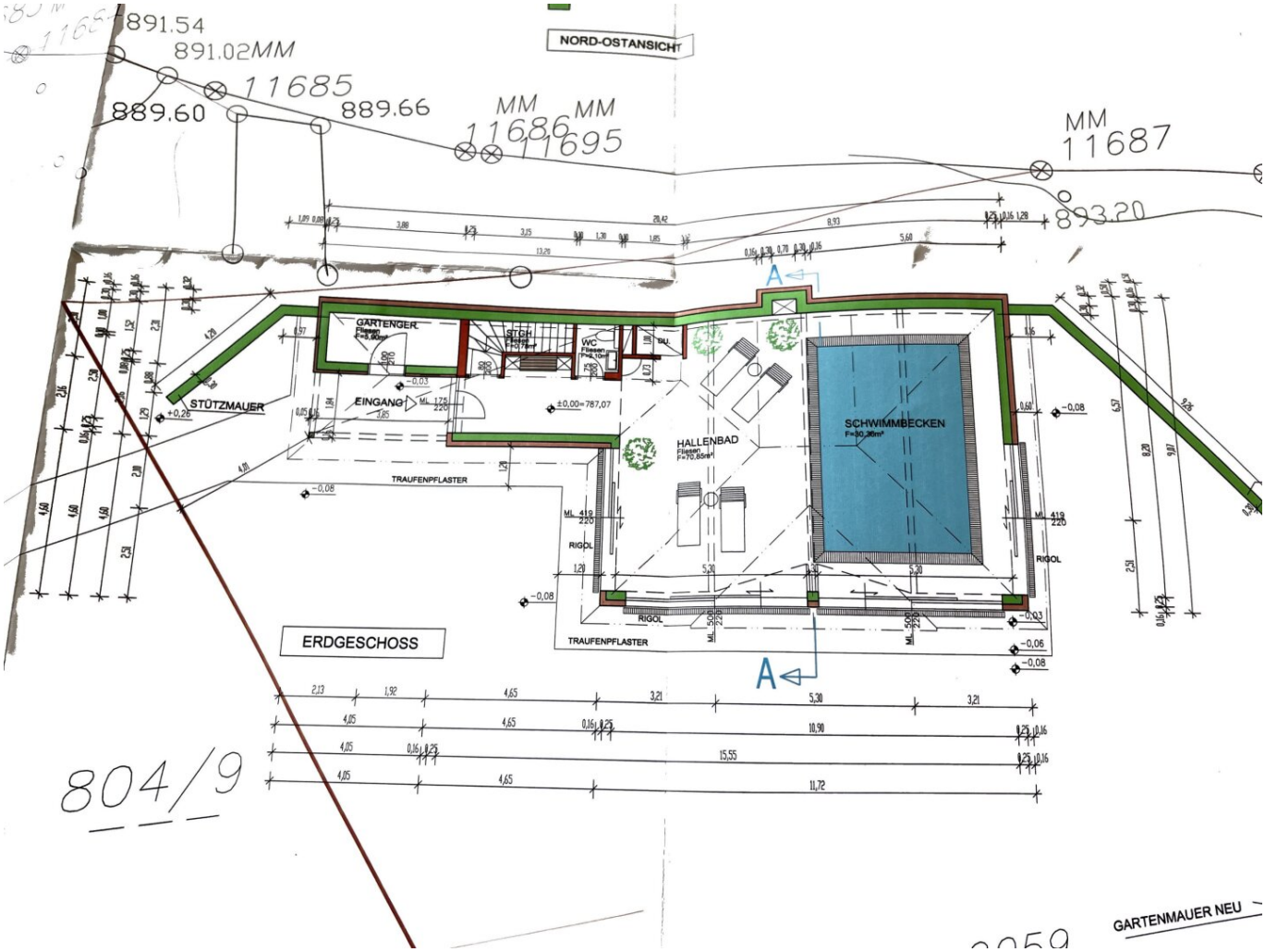


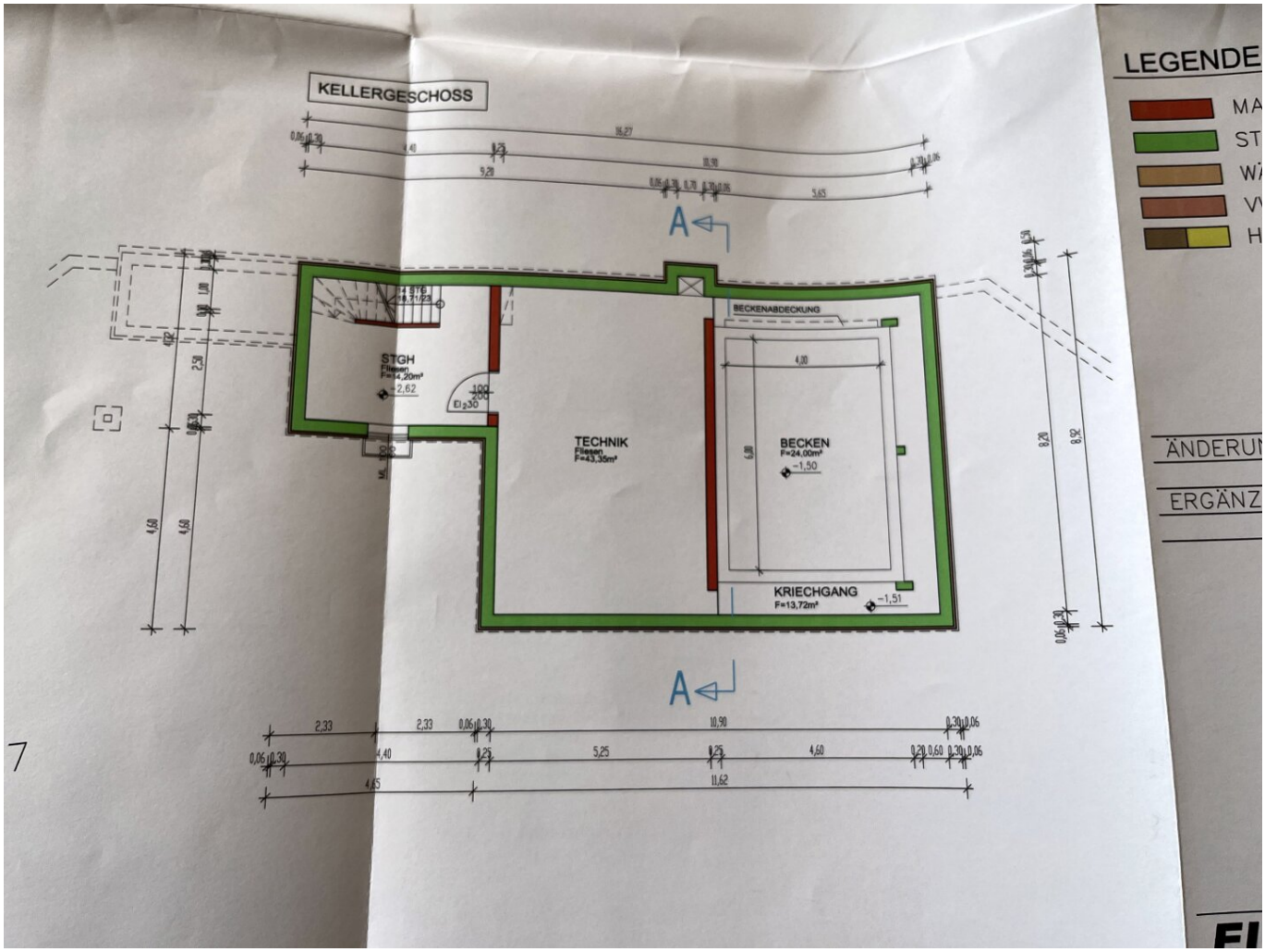


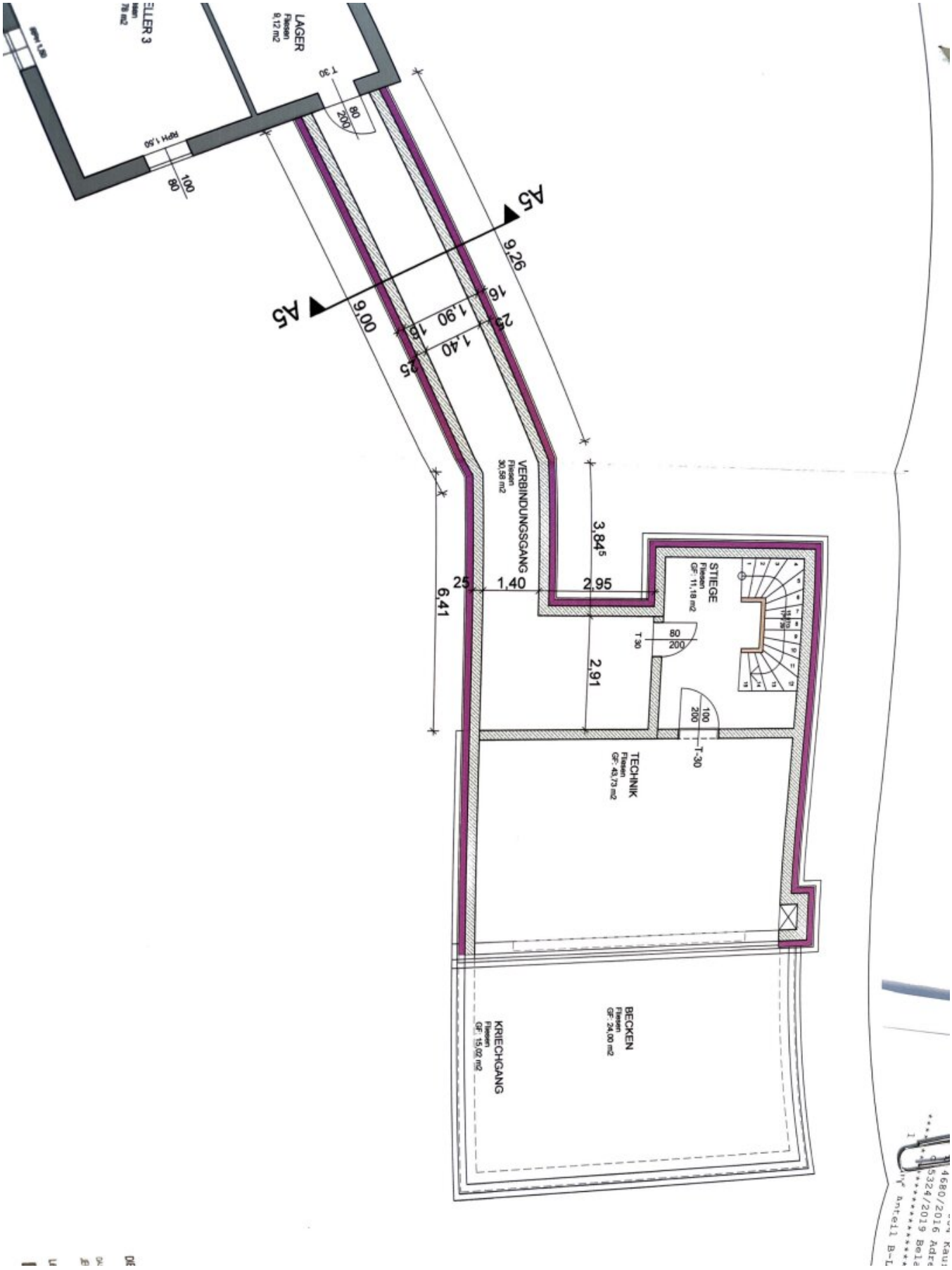

KÜCHE
22,05 m2
SPEIS
3,61 m2
ESSEN
25,91 m2
TERRASSE
121,14 m²
WOHNEN
40,86 m2
FOYER
20,14 m2
LIFT
GARAGE
66,47 m2
SCHLEUSE
2,36 m2
WF
7,32 m2
WC
2,80 m2
OG-ERKER
Baufluchtlinie
16 X 17,8 / 28,0
EG +- 0,00 = 888,50
- 24.94 -
- 22.73 -

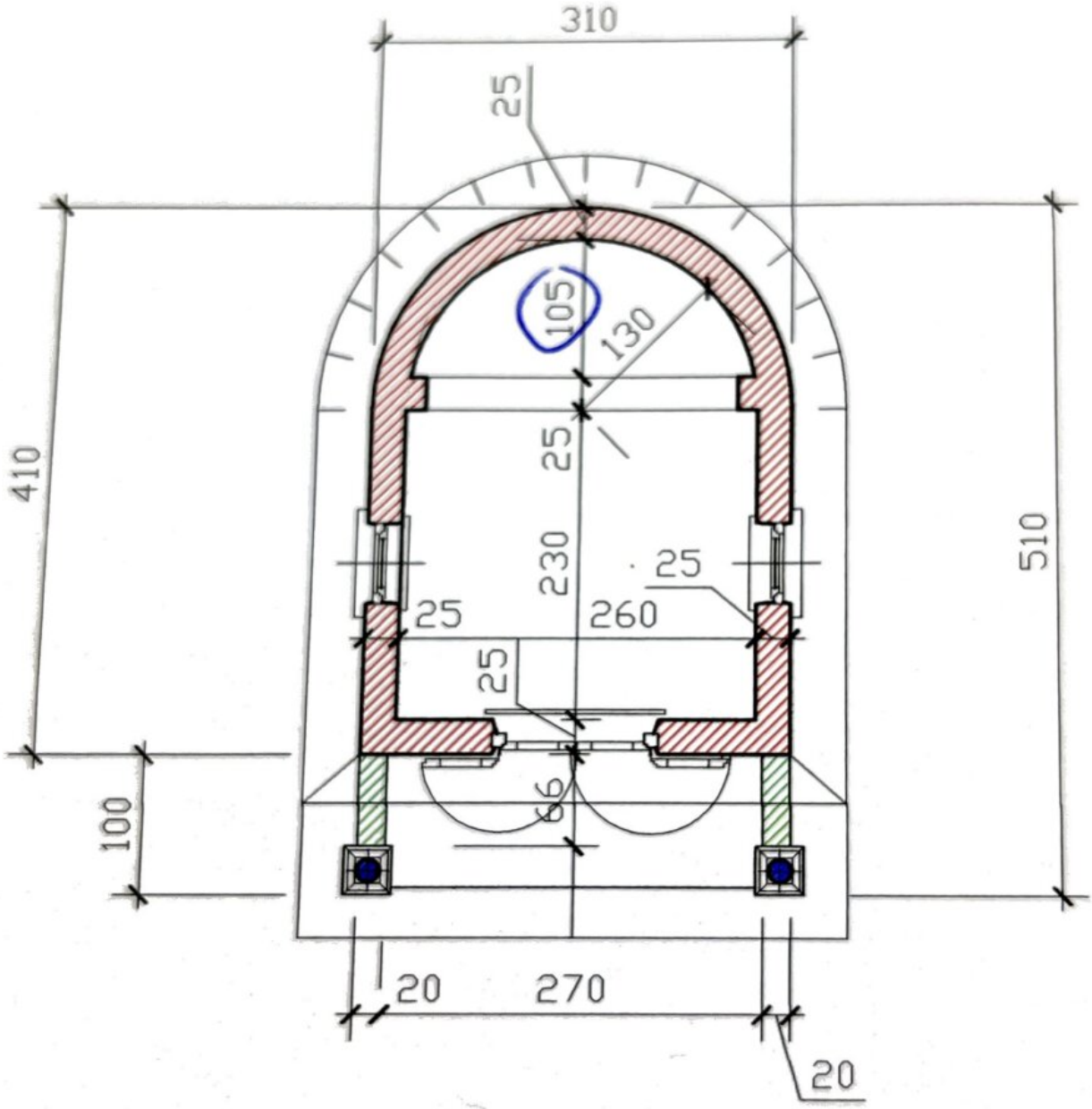

W-Pool
SAUNA
WELLNESS
FLIESEN
53,73 m2
LOGIA
7,56 m2
TERRASSE
29,79 m2
+2,71
+2,73
+2,85
+2,85
STUFE 12 CM
WC
FLIESEN
1,87 m2
FLUR
HOLZ
5,04 m2
16 X 17,8 / 28,0
GALERIE
HOLZ
8,41 m2
EINSCHUB-
TREPPE F30
LIFT
SCHRANK
HOLZ
9,27 m2
KIND 1
HOLZ
13,30 m2
BALKON
11,48 m2
ELTERN
HOLZ
16,22 m2
BALKON
23,51 m2
KIND 2
HOLZ
19,84 m2
VR
HOLZ
4,51 m2
KIND 3
HOLZ
15,03 m2
HAUSARBEIT
HOLZ
8,38 m2
DUSCHE
Fliesen
6,08 m2
WC
Fliesen
2,69 m2
Baufluchtlinie


KELLER 4
46,25 m2
POOL
WC
2,00 m2
KG -2,85
DIELE
12,09 m2
TECHNIK
HEIZUNG
8,44 m2
TANKRAUM
9,06 m2
KELLER 1
5,70 m2
LIFT
KELLER 3
23,78 m2
KELLER 2
12,94 m2
NICHT UNTERKELLERT
Baufluchtlinie
+22.73


NORD-OSTANSICHT
891.54
891.02MM
11685
889.60
889.66
MM
11686
MM
11695
MM
11687
893.20
GARTENGER.
STIEGH.
WC
BU.
STÜTZMAUER
EINGANG
±0,00=787,07
HALLENBAD
SCHWIMMBECKEN
TRAUFENPFLASTER
RIGOL
ERDGESCHOSS
804/9
GARTENMAUER NEU


KELLERGESCHOSS
LEGENDE
STGH
TECHNIK
BECKEN
BECKENABDECKUNG
KRIECHGANG
ÄNDERUN
ERGÄNZ


LAGER
Fliesen
9,12 m2
RPH 1,50
80
100
T 30
80
200
A
A
9,26
9,00
1,90
1,40
25
25
VERBINDUNGSGANG
Fliesen
30,58 m2
3,84⁵
2,95
25
1,40
6,41
2,91
STIEGE
Fliesen
GF: 11,18 m2
T 30
80
200
100
200
T-30
TECHNIK
Fliesen
GF: 43,73 m2
BECKEN
Fliesen
GF: 24,00 m2
KRIECHGANG
Fliesen
GF: 15,02 m2


310
25
105
130
25
230
25
25
260
25
66
410
510
100
20
270
20

Objektbeschreibung

Ein privates Refugium inmitten der Wagrainer Bergwelt.

Großzügiges Anwesen mit Indoorpool, weitläufigem Garten und eindrucksvollem Bergpanorama.

In ruhiger, sonniger Lage im Ortsteil Eberlfeld der Marktgemeinde Wagrain präsentiert sich dieses großzügige Einfamilienhaus auf einem weitläufigen Grundstück als außergewöhnliches Wohnjuwel mit absolutem Seltenheitswert. Die im Jahr 2005 errichtete Liegenschaft besticht durch ihre hochwertige Bauausführung, durchdachte Raumaufteilung und einen großzügigen Wellness- und Freizeitbereich.

Das Haus erstreckt sich über **Keller-, Erd- und Obergeschoss** und ist komfortabel mit einem **Aufzug über alle Ebenen** erschlossen. Mittelpunkt des Wohnbereichs ist der repräsentative, offene Wohn- und Essbereich mit Kachelofen, offenem Kamin und direktem Zugang zu den großzügigen Terrassen und dem Garten. Die separate, hochwertig ausgestattete Küche mit Kochinsel, Speis und zusätzlicher Rüstküche bietet viel Platz für Genießer und Gastgeber.

Im Obergeschoss stehen mehrere **großzügige Schlafzimmer**, teilweise mit Balkonzugängen, Klimatisierung und begleitenden Sanitärbereichen zur Verfügung. Das besondere Highlight auf dieser Ebene bildet der **großzügige Wellnessbereich** mit Whirlpool, Sauna, Ruhezone sowie direktem Terrassenzugang.

Ein echtes Alleinstellungsmerkmal ist das **separierte Indoorpool-Gebäude** mit Infinitypool (ca. 4 × 8 m), Gegenstromanlage, Massagefunktionen, Dusche, WC und Technikräumen – direkt mit dem Wohnhaus verbunden. Ergänzt wird der außergewöhnliche Charakter der Liegenschaft durch eine **private Kapelle auf Eigengrund**.

Der voll ausgebaute Keller wurde neben Technik- und Nebenräumen teilweise auch höherwertiger ausgeführt und enthält zudem Sanitärbereiche sowie Stauraum. Eine **große Doppelgarage** mit direktem Hauszugang rundet das Raumangebot ab.

Beheizt wird die Immobilie mittels **Erdwärme**, zusätzlich ist eine **Photovoltaikanlage** installiert. Elektrische Rollläden, Markisen, Alarmanlage, Beschallungssysteme und zahlreiche Komfortausstattungen unterstreichen den exklusiven Anspruch dieser besonderen Immobilie.

Fazit:

Eine außergewöhnliche Villa mit luxuriöser Ausstattung, großzügigem Raumangebot und einmaligen Zusatzfeatures – ideal für anspruchsvolle Käufer, die Privatsphäre, Komfort und

Repräsentation in alpiner Bestlage suchen.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen, auf Grund der Sorgfalts- und Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, nur mit Angabe der Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

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 <7.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <6.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <8.000m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <6.500m
Post <1.500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <7.500m
Bahnhof <8.500m

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.