Top gepflegtes Landhaus im Salzburger Land - Entspannt den Sommer am Pool genießen...



Objektnummer: 16534

Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5423 St. Koloman
Baujahr:	1997
Wohnfläche:	220,00 m²
Zimmer:	7
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	129,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,68

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Roman Dollberger

CL-immogroup GmbH
Rainerstraße 12
5310 Mondsee

H +43 62 32 / 37 013

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur














Ich wünsche dir Zeit



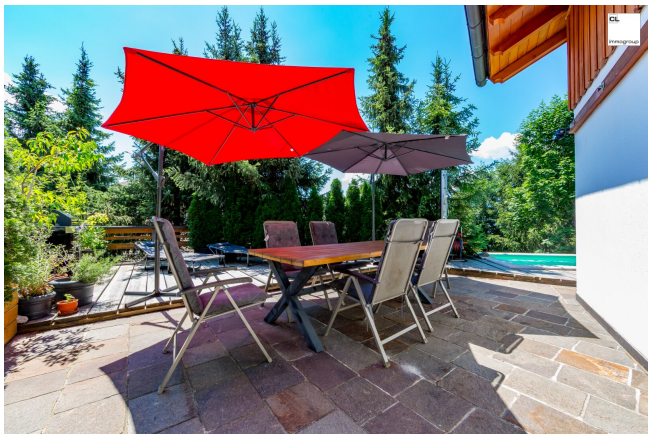
























Objektbeschreibung

Willkommen in St. Koloman – an einem Ort, an dem Ruhe, Natur und ein beeindruckendes Alpenpanorama jeden Tag aufs Neue begeistern.

Hier erwartet Sie ein außergewöhnliches Zuhause mit herrlichem Blick auf die alpine Bergwelt und einer Architektur, die Offenheit, Licht und Wohnqualität auf besondere Weise verbindet.

Mit insgesamt ca. 220 m² Wohnfläche teilt sich das Haus aktuell in eine Hauptwohnung mit ca. 150 m² sowie in eine ca. 70 m² große Einliegerwohnung im Untergeschoss. Die Einliegerwohnung verfügt zusätzlich über einen separaten Zugang, ist jedoch mit einer Verbindungstüre in das Haupthaus integriert. Dadurch eignet sich die Immobilie ideal für Familien oder Mehrgenerationenwohnen. Ausreichend Platz für Gäste, ein Homeoffice oder einen separaten Wellness- und Fitnessbereich ist vorhanden.

Hauptwohnbereich

Der großzügige Wohnbereich mit einer Raumhöhe von bis zu sechs Metern öffnet den Raum eindrucksvoll nach oben und schafft ein freies, lichtdurchflutetes Wohngefühl. Schon beim Betreten spüren Sie die einzigartige Wirkung dieses Hauses.

Große Panorama-Fensterfronten holen die umliegende Bergwelt direkt ins Haus und lassen Natur und Wohnen miteinander verschmelzen. Der offene Wohn- und Essbereich mit modernem Kamin bildet das Herzstück des Hauses – ein Ort für gesellige Momente mit Freunden, entspannte Stunden mit der Familie oder ruhige Momente mit Blick in die Landschaft.

Die großzügige Küche fügt sich harmonisch in das stilvolle Gesamtkonzept ein und ist zum Wohn- Essbereich offen. Elegante Fliesenböden mit Fußbodenheizung runden das exklusive Wohnambiente ab.

Ein absoluter Genuß ist die sonnige Panoramaterrasse mit dem angrenzenden, geschickt angelegten Swimmingpool. Integrierte Massagedüsen, Schwalldusche und Poolbeleuchtung sorgen für ein einzigartiges Wellnessgefühl mit unvergleichlicher Aussicht auf die umliegende Bergwelt. Ob Frühstück in der Morgensonne, entspannte Nachmittage am Pool oder ein Glas Wein am Abend – dieser Außenbereich wird schnell zum Lieblingsplatz.

Erdgeschoss

- Repräsentativer Wohn- und Essbereich mit beeindruckender Raumhöhe

- Große Panorama-Fensterfronten und vollverglaster Erker mit elektrischen Rollos
- Hochwertige Küche mit neuen Geräten
- Kamin mit Glassichtfenster
- Direkter Zugang zur sonnigen Panoramaterrasse mit Pool
- Offene geschwungene Treppe ins OG

Das Obergeschoss überzeugt mit einer offenen und zugleich gemütlichen Atmosphäre.

Zwei komfortable Schlafzimmer mit direktem Balkonzugang bieten einen wunderbaren Rückzugsort mit herrlichem Blick in die umliegende Bergwelt.

Die offene Galerie oberhalb des Wohnbereichs schafft zusätzliche Großzügigkeit und eignet sich ideal als Homeoffice, stilvolle Bibliothek oder entspannter Loungebereich. Die massive Holzdecke verleiht diesem Bereich besonderen Charme und unterstreicht den warmen, alpinen Charakter des Hauses.

Ergänzt wird die Liegenschaft durch ein großzügiges Wohlfühlbadezimmer sowie einen begehbaren Schrank, der zusätzlichen Komfort und praktischen Stauraum bietet.

Obergeschoss

- Zwei gemütliche Schlafzimmer mit Balkonzugang
- Offene Galerie – ideal als Homeoffice, Bibliothek oder Rückzugsort
- Großzügiges Wohlfühlbadezimmer
- Stilvolle Bibliothek mit massiver Holzdecke

Die Einliegerwohnung im Untergeschoss präsentiert sich als eigenständiger, vielseitig nutzbarer Wohn- Gäste- oder Homeofficebereich mit angenehm heller Atmosphäre. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche schafft ein offenes Raumgefühl und bietet zugleich direkten Komfort für Alltag oder Gäste.

Ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafraum, Büro oder Hobbybereich. Ein großzügiges Badezimmer komplettiert die Wohneinheit. Ergänzt wird die Einliegerwohnung durch eine uneinsehbare Terrasse, die durch den natürlichen Fels besonders geschützt und abgeschirmt ist und damit viel Privatsphäre bietet.

Einliegerwohnung

- Heller Wohn- und Essbereich mit Küche
- Flexibel nutzbares weiteres Zimmer
- Großzügiges Badezimmer
- Uneinsehbare Terrasse – geschützt durch natürlichen Fels

Ausstattungsmerkmale

- Architektenhaus von Baumeister Schorn / Scheffau
- Baujahr 1997
- Sehr gepflegter Zustand
- Vollverglaste Erker mit Panoramaausblick
- Insgesamt 7 Räume und 3 Badezimmer
- Werkstatt mit Fenster

- Zusätzlicher Dachboden als Stauraum
- Öl-Zentralheizung mit Fußboden- und Radiatorenheizung
- Komplett möblierte Übernahme möglich
- Garage und zusätzliche Stellplätze

Die Immobilie verbindet eine idyllische Lage inmitten der Natur mit einer zugleich sehr guten Infrastruktur, die eine komfortable und alltagsnahe Versorgung sicherstellt.

- Nahversorger mit regionalen Produkten fußläufig erreichbar
- 24/7 Selbstbedienungsladen "Kramer" in unmittelbarer Nähe
- Bus- und Schülerbusanbindung bequem erreichbar
- Nur ca. 30 Minuten mit dem Auto nach Salzburg
- Top Anbindung an die Bahn in wenigen Minuten erreichbar

Betriebskosten

- Öl (verbrauchsabhängig): ca. 250 € monatlich
- Strom: ca. 120 € monatlich
- Wasser/Gemeindeabgaben: ca. 100 € monatlich

- Schneeräumung der privaten Zufahrtstraße: ca. 120 € jährlich

Dieses Haus lebt von Licht, Offenheit und einer Atmosphäre, die sofort begeistert - ein Zuhause für Menschen mit Qualitätsanspruch.

Wenn Sie einen traumhaften und ruhigen Ort wie diesen suchen, sollten Sie diese Immobilie persönlich erleben, denn manche Immobilien kann man nicht vollständig beschreiben – man muss sie fühlen...