Herrschaftlicher Wohnsitz in den Salzburger Bergen



Wispelhof

Objektnummer: 513/1402

Eine Immobilie von Stiller & Hohla Immobilientreuhänder GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5450 Werfen
Baujahr:	1924
Wohnfläche:	400,00 m²
Nutzfläche:	650,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 79,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,49

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dr. Berndt KRETSCHMER

Stiller & Hohla Immobilientreuhänder GmbH
Joseph-Messner-Straße 8-14
5020 Salzburg

T +43 662 65 85-110

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









Objektbeschreibung

Das Haus weist pro Etage eine Fläche von ca. 160 m² auf, wobei die Wohngeschosse das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss umfassen, im zweiten Obergeschoss befinden sich Neben- und Arbeitsräume. Der über Tageslicht verfügende Keller sowie der geräumige Dachboden könnten weiter ausgebaut werden.

Durch das zweite Treppenhaus ist eine gesonderte Erschließung und damit auch Nutzung der oberen Stockwerke möglich.

Die Beheizung erfolgt durch eine Ölzentralheizung, die schönen historischen Kachelöfen und der große offene Kamin in der Eingangshalle sind original erhalten.

Das Raumprogramm entspricht den Anforderungen herrschaftlichen Wohnens am Beginn des 20. Jahrhunderts und kann für unterschiedliche Zwecke adaptiert und flexibel genutzt werden.

Besonderen Charme bezieht das Anwesen aus seinem über 3.400 m² großen, parkartigen Grundstück mit altem Baumbestand und einer Vielzahl von Pflanzen. Hier gibt es sonnige und geschützte Bereiche, die zum Verweilen einladen.

Sowohl die äußere Erscheinung des Hauses als auch die Ausstattung der Räume mit vielen aufwändigen historischen Details sind original erhalten und in erstaunlich gutem Zustand. Die Küche und die Sanitärräume sowie deren Ausstattung stammt aus den 1980er Jahren.

Mehrere großzügige Wohnräume, Schlafzimmer, Gästezimmer sowie Badezimmer stehen auf den beiden Hauptebenen zur Verfügung. Das 2. Obergeschoss wurde von den kunstsinnigen Vorbesitzern als Bibliothek, Archiv, Büro- und Arbeitsräume genutzt.

Von allen Ebenen des Hauses verfügt man über einen fantastischen Ausblick über den Ort und zur Burg Werfen und dem dahinter aufragenden imposanten Tennengebirge.

Neben seiner historischen Bedeutung als eine der ältesten erhaltenen Burgen aus dem 12. Jahrhundert, die von den Salzburger Erzbischöfen erbaut wurde, und den heutigen kulturellen Aktivitäten, diente die Burg Werfen auch als Drehort für den Hollywood-Klassiker ‚Agenten sterben einsam' (orig. ‚Where Eagles dare') mit Richard Burton und Clint Eastwood in den Hauptrollen.

Besonders zu erwähnen ist die weithin bekannte örtliche Top-Gastronomie. Das 4 Hauben-Restaurant der Brüder Obauer gehört seit vielen Jahren zu den besten Restaurants Österreichs, wie auch das ‚Genießerrestaurant Döllerer' im benachbarten Golling.

Durch die Lage von Werfen nahe der Tauernautobahn, die Salzburg mit dem Süden (Italien, Slowenien und Kroatien) verbindet, sind die Festspielstadt Salzburg und der Salzburger

Flughafen in nur rd. 30 Min. zu erreichen. Die umliegenden Skigebiete erreicht man in wenigen Minuten.

Die Entfernung nach München beträgt knapp 2 Stunden, zum Wörthersee sind es 1 1/2 Stunden und nach Triest sowie den beliebten Urlaubsorten der nördlichen Adria ca. 3 Stunden.

Abschließend sei erwähnt, dass das gesamte Grundstück als Bauland gewidmet ist und ergänzende Bauten, wie beispielsweise Garagen, Atelier/Studios, Gästehaus oder selbstständige Wohnbauten möglich wären. Allein der Grundstückswert repräsentiert einen Großteil des veranschlagten Kaufpreises.

Mit seiner spektakulären Lage und seinem romantisch-alpinen Baustil stellt der Wispelhof ein seltenes Angebot auf dem Immobilienmarkt in den österreichischen Alpen dar.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Apotheke <500m
Arzt <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <7.500m

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

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.000m

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.