

Wurzeln in Kitzbühel und Seele aus Salzburg!



Rückansicht

Objektnummer: 3100_1096

Eine Immobilie von Doris Deutsch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2201 Gerasdorf
Baujahr:	ca. 1995
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	250,00 m²
Nutzfläche:	460,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	109,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 84,90 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Doris Deutsch

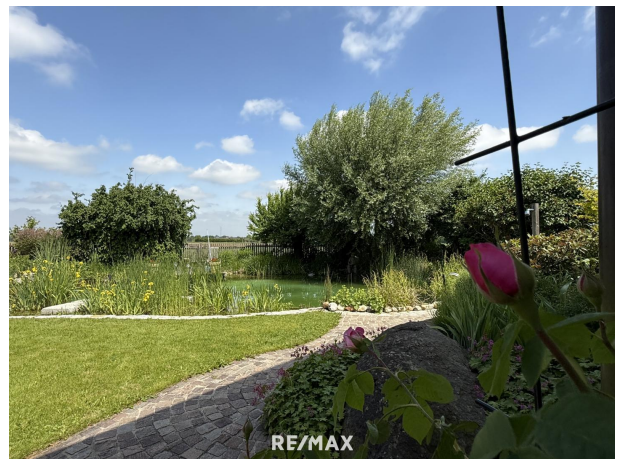
Doris Deutsch Immobilien GmbH
Albrechtstraße 25
3400 Klosterneuburg



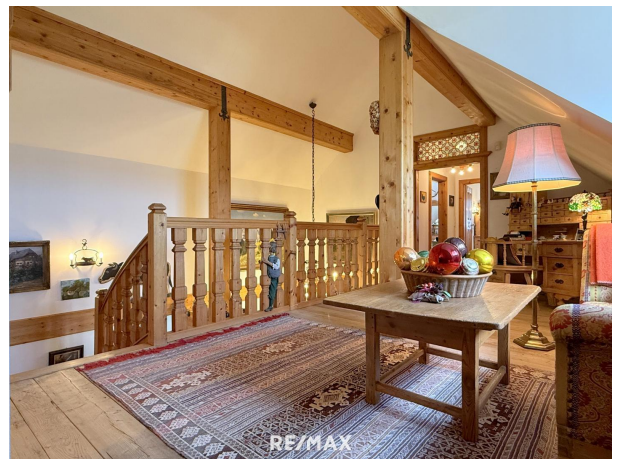






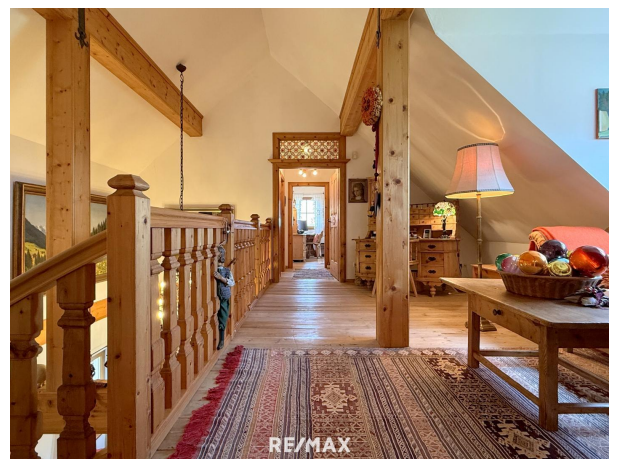
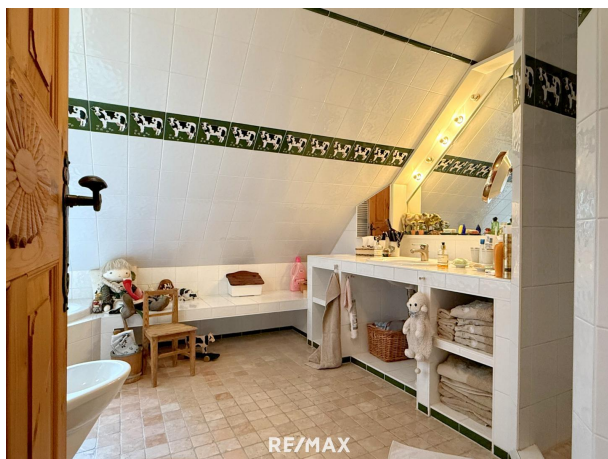


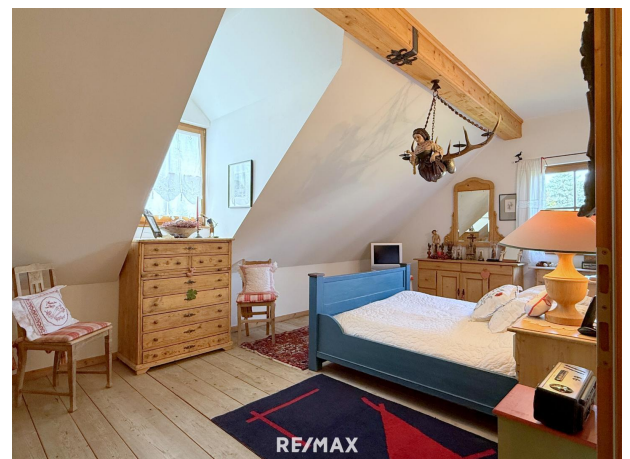




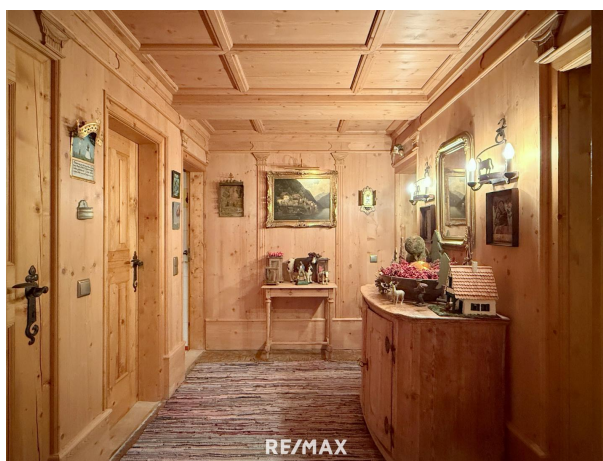


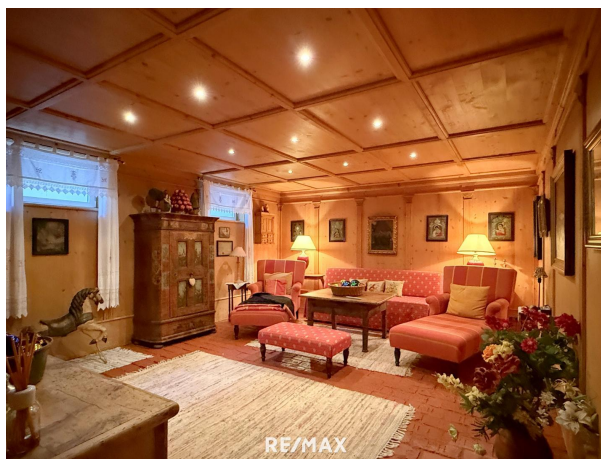






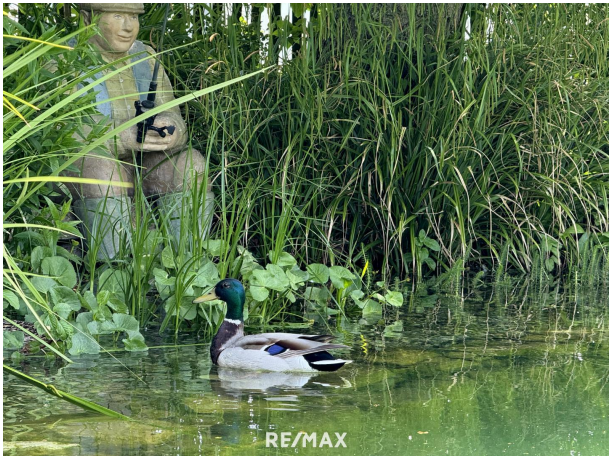




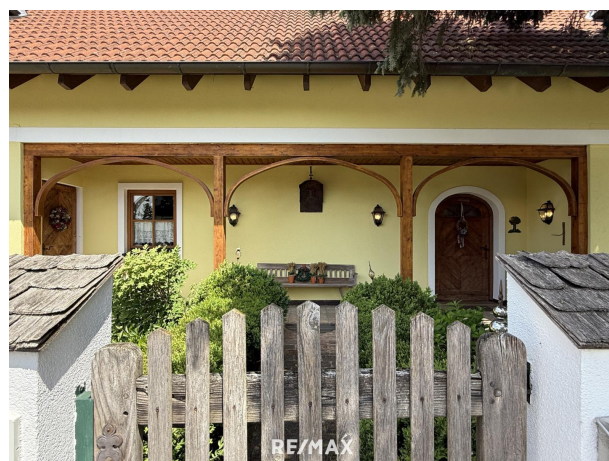














Objektbeschreibung

Versteckt in einer der ruhigsten und elegantesten Lagen von Gerasdorf, eingebettet zwischen gepflegten Gärten und gleich am Rand des offenen Feldes, liegt dieses außergewöhnliche Landhaus wie ein gut gehütetes Geheimnis. Kein Durchzugsverkehr, keine Hektik – nur Ruhe, Luft und ein Gefühl von Ankommen.

Wer sagt, dass man sich zwischen Stil und Gemütlichkeit entscheiden muss? Dieses entzückende Landhaus im Salzburger Stil, mit einer gesamten Nutzfläche von fast 400 m² Nutzfläche, beweist eindrucksvoll das Gegenteil. Außen in zartem Gelb gekleidet, das rote Ziegeldach wie ein Schleifchen obendrauf – und als Zugabe: ein Lattenzaun mit alten Holzschindeln, Buchsbäume, bunte Blumen und ein Vorgarten, der aussieht wie gemalt.

Schon der Arkadengang, mit alten Ziegeln gepflastert, nimmt einen herzlich in Empfang – und was hinter der charmanten Fassade liegt, ist ein Fest für alle, die echte Handwerkskunst zu schätzen wissen.

Dieses Haus lebt. Und zwar durch und durch. Es atmet Holz – hell, warm und handverlesen. Von der gedrechselten Stiege bis zur handgefertigten Tür ist hier nichts beliebig, sondern mit Liebe gewählt und meisterhaft verarbeitet. Jede Tür – innen wie außen – stammt aus altem Holz und der Werkstatt eines Kitzbüheler Tischlers, der mehr Künstler als Handwerker ist.

Im Erdgeschoss beginnt das handwerkliche Staunen: Der Boden – ein Original aus einem französischen Landhaus – wurde Stück für Stück übernommen, verlegt und eingelassen, bis er heute mit jedem Schritt leise seine Geschichte erzählt. Die Räume wirken offen und lichtdurchflutet, das helle Holz der Einbauten unterstreicht die Leichtigkeit.

Die Stube ist das wohnliche Herz des Hauses – ein Raum voller Wärme, Charakter und zeitloser Gemütlichkeit. Hier trifft das leise Knistern eines historischen Kachelofens aus dem Jahr 1910 auf den sanften Schimmer von Holz und handverlesenen Details. Die dazugehörige Ofenbank ist kein bloßes Zitat aus alten Zeiten, sondern ein Ort, an dem man sich sofort zuhause fühlt – beliebt, belebt, bewohnt.

Ob als traditionelle Stube oder als stilvolles Wohnzimmer genutzt: Dieser Raum bietet Raum für Begegnung, Rückzug und das gute Gefühl, angekommen zu sein.

Die Küche - ein Statement. Maßgefertigt von einem Wiener Tischler, der versteht, dass Schönheit auch leise sein darf: Geräte verschwinden hinter Holzfronten, der Sitzplatz ist heute ein Kartenspieltisch, morgen das Frühstückszentrum – und als Herzstück: ein gesetzter Küchenherd, auf dem man nicht nur kocht, sondern auch heizt und bäckt. Wer hier nicht das Backen lernt, dem ist nicht zu helfen.

Am Ende des Gangs eröffnet sich ein zurückhaltender, aber dennoch repräsentativer

Rückzugsort – eine offene Lounge am Treppenaufgang, die mit der ruhigen Eleganz einer privaten Bibliothek liebäugelt. Sanftes, natürliches Licht fällt auf edle Holztöne, die eine Atmosphäre von Ruhe und kultivierter Gelassenheit schaffen. Ein Ort, der zum konzentrierten Lesen, gedanklichen Entspannen und stilvollen Innehalten einlädt – ein Refugium fernab des Alltags.

Der Weg ins Obergeschoss führt über eine gedrehte Holzstiege, die mehr als nur eine Treppe ist – sie ist ein kleines Kunstwerk für sich. Mit jedem Schritt spürt man die Handwerkskunst und den warmen Charakter des Holzes, das jahrzehntelang Geschichten aus Kitzbühel mit sich trägt. Die Stiege windet sich elegant nach oben und lädt ein, das nächste Kapitel des Hauses zu entdecken.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei Zimmer, von denen zwei mit beeindruckenden 30 m² bis 40 m² Raum für individuelle Wohnräume bieten. Eines dieser Zimmer verfügt zudem über einen eigenen, praktischen Schrankraum – ein wahrer Luxus für Ordnung und Stil.

Zwei der Schlafzimmer liegen unter den behaglichen Dachschrägen, die dem Raum ihren besonderen Charakter verleihen und die Wandheizung elegant integrieren. Hier spürt man das vertraute Gefühl von Geborgenheit, das ein echtes Zuhause ausmacht.

Zwei stilecht ausgestattete Badezimmer bieten nicht nur höchsten Komfort, sondern unterstreichen auch das liebevoll durchdachte Design dieses Hauses. Mit hochwertigen Materialien, elegantem Ambiente und moderner Ausstattung fügen sie sich perfekt in das harmonische Gesamtbild des detailverliebten Landhauses ein.

Auch das Kellergeschoss steht dem eleganten Stil der oberen Etagen in nichts nach. Alte Ziegel am Boden und großteils holzvertäfelte Wände schaffen eine warme, hochwertige Atmosphäre – fernab von gewöhnlicher Kelleroptik. Hier finden Sie einen behaglichen Medienraum, der sich harmonisch in das stilvolle Gesamtbild des Hauses einfügt.

Ergänzt wird das Niveau durch einen kleinen, feinen Wellnessbereich mit Infrarotkabine, eine großzügige Werkstatt mit viel Raum für Ideen und einen charmanten Weinkeller – dezent, aber mit Stil.

Wie aus einem Gartenjournal entsprungen – so präsentiert sich das Außenreich dieses Hauses. Von einem Gartenarchitekten gestaltet, zieht sich ein liebevolles Konzept durch jede Ecke: Lavendel und Hortensien geben den Ton an und sorgen für ein Blütenmeer, das zu jeder Jahreszeit bezaubert.

Das Herzstück: ein großzügiger Schwimmteich, der in seiner natürlichen Eleganz puren Luxus ausstrahlt. Dazu ein Pavillon, fast zu schön, um wahr zu sein – in charmantem Grün-Weiß gestrichen, wie aus einem Märchen gefallen. Er fügt sich mit derselben Sorgfalt ins Bild wie das Haus selbst: stilvoll, behutsam und mit einem feinen Gespür für das Besondere.

Ein Garten, der nicht nur das Auge erfreut, sondern ein Lebensgefühl verkörpert – wie gemacht für lange Sommerabende, duftende Morgenspaziergänge und stille Momente im eigenen Paradies.

Und dann wäre da noch die Garage – großzügig dimensioniert für zwei Autos, stilvoll eingebettet in das Gesamtbild des Anwesens. Aber das ist bei Weitem nicht alles. Dieses Haus hält so viele liebevolle Details und kleine Überraschungen bereit, dass man sie unmöglich alle in einem Text erfassen kann.

Darum mein Tipp: Nehmen Sie sich Zeit für eine ausführliche Besichtigung. Bringen Sie Neugier mit, vielleicht auch ein bisschen Muße – denn Sie werden aus dem Staunen kaum herauskommen. Dieses Haus ist mehr als die Summe seiner Räume. Es ist ein Ort, der berührt, erzählt und inspiriert. Und ich freue mich darauf, Ihnen alles persönlich zu zeigen.

Der Preis: € 1.490.000,--Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 84.9 kWh/(m²a)

f:

Klasse HeizwärmC

ebedarf:

Hinweis aufgrund der aktuellen Situation betreffend Coronavirus:

Für die Unternehmen im Bereich des Fachverbandes der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Immobilientreuhänder und Inkassoinstitute) wird dringend angeraten ab 16. März 2020 jeglichen persönlichen Kundenverkehr auch im Außendienst (wie etwa Besichtigungen oder Besuch von Außendienstmitarbeitern - Inkassanten) einzustellen.

Die Regelungen gelten ab 16.3.2020 bis 13.4.2020.

Es geht um unser aller Gesundheit, daher haben wir entschieden, diese Maßnahmen für die kommenden Wochen einzuhalten und bitten um Ihr Verständnis. Selbstverständlich können Sie uns aber weiterhin sehr gerne via Telefon, Mail, Whatsapp oder Videokonferenz erreichen, zum Plaudern haben wir ja jetzt genügend Zeit :-)