Ihr Hideaway im Salzkammergut mit 4 Gipfelblick

Heller Wohnbereich im EG mit Ofen

Objektnummer: 1607_2199

Eine Immobilie von RE/MAX Bad Ischl

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	4820 Bad Ischl
Baujahr:	ca. 1980
Wohnfläche:	302,00 m²
Nutzfläche:	450,00 m²
Zimmer:	8
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Keller:	148,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 107,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,71
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

MBA Harald Prohaska

RE/MAX Bad Ischl
Esplanade 4
4820 Bad Ischl

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich

RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich

RE/MAX

Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektbeschreibung

Lichtdurchflutetes Ein- bis Zweifamilienhaus in ruhiger Lage und Nähe zum Golfplatz

Fühlt sich ihr Herz berührt, wenn Tradition auf Moderne trifft? Und ist gelebte Nachhaltigkeit Ihr Lebensstil? Wenn Sie auf der Suche nach einer großzügig und intelligent gestalteten Liegenschaft im Herzen des Salzkammergutes sind, dann könnte diese beeindruckend und umfangreich sanierte Immobilie genau das Richtige für Sie sein!

Dieses sehr geräumige und helle Ein- bis Zweifamilienhaus wurde im Jahr 2020 umfassend saniert und das Dachgeschoss vollständig ausgebaut. Mit einer Gesamtnutzfläche von rund 450 m² lädt diese Immobilie dazu ein, Wohnphantasien auszuleben.

Eingangsbereich
Der neu gestaltete Haupteingang befindet sich an der Privatstraße. Direkt davor finden Sie einen Gästeparkplatz und einen Platz zum Verweilen. Der Zugang erfolgt über einen separaten Vorraum, der über eine digitale Steuerung zur Ablage von Lieferungen geöffnet werden kann und kameraüberwacht ist.
Ein zweiter, separater Eingang für den Erdgeschoss- und/oder Dachgeschossbereich befindet sich auf der uneinsehbaren Ostseite der Liegenschaft und ist über eine Außentreppe erreichbar. Alle Anlagen sind so gestaltet, dass sich das Haus als Einfamilienhaus oder mit zwei getrennten Wohnungen nutzen lässt (Strom, Heizung, Wasser sind separat eingerichtet).

Garage und Untergeschoss
Die geräumige Garage ist mit einem elektrisch betriebenen Garagentor und einer 16 Amp. TESLA-Ladestation ausgestattet. Von hier aus gibt es einen direkten Zugang ins Haus. Im Untergeschoss befindet sich ein großes Lager bzw. Büro, das auch als Kreativwerkstatt genutzt werden kann und mit einer Doppeltür zum äußeren Eingangsbereich hin geöffnet werden kann. Zusätzlich gibt es vier Fenster, die für viel frische Luft & Licht sorgen. Im direkten Anschluss befindet sich ein Lagerraum.

Ein Luftschutzkeller aus den 80er Jahren, der mit einer besonders dicken Metalltür verschlossen wird, dient heute als Aktenlager und kann auch als Weinlager genutzt werden. Die ehemalige Waschküche bietet zusätzlichen Lagerraum. In diesem Stockwerk befinden sich auch die Ölheizung, der Tankraum und ein weiterer Raum, der eventuell für Pellets- oder Brennholzlagerung geeignet ist, sowie ein WC. Für den Umbau ist alles bauseitig vorbereitet.

Erdgeschoss
Über eine seitlich verglaste Holztreppe erreicht man das Erdgeschoss. Alle nicht tragenden Teile der Mauern wurden entfernt, um einen möglichst lichten und großzügigen Bereich zu schaffen. Die Fronten des Hauses nach Osten und Westen sind mit dreifach verglasten Türen zum Garten versehen, sodass im Sommer der Eindruck entsteht, im Freien zu leben.

Dieses Stockwerk verfügt über einen großzügigen Außenkamin mit Sitzplatz unter dem Dach, einen Ofen im Kaminzimmer und einen Kaminofen im Hauptraum, der im Winter für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Der durchgängig verlegte, geölte und gebürstete Eichenboden trägt zum Gefühl der Naturnähe bei. Die Fußbodenheizung, ergänzt durch Heizkörper, sorgt zusammen mit dem Kaminofen für ein optimales Raumklima.

Im Herzen des Hauses befindet sich eine Kochinsel mit Sitzplatz für zwei bis drei Hochstühle. Der Küchenbereich öffnet sich nach Osten mit einer vollverglasten Flügeltür zum Frühstücksplatz und einem angrenzenden kleinen Gartenanteil, umgeben von Baum- und Buschbestand. Die Küche ist von einem Tischler nach Vorgaben des Athmospheric-Designers Gregor Wöckl gestaltet und folgt wie die gesamte Planung des Innenbereiches den Prinzipien des professionellen Feng Shui und der Trigrammzuordnung Lo Shu. Jedes Detail ist sorgfältig durchdacht und auf Gesundheit und kreative Gestaltung ausgerichtet.

Dachgeschoss
Wer den genial geplanten Durchgang zum Dachgeschoss gefunden hat, betritt eine beleuchtete Treppe und wird am Ende der Stufen von einem atemberaubenden Weitblick empfangen. Die Fläche des hohen Dachstuhls und die beiden voll verglasten Stirnflächen schaffen eine Atmosphäre der Großzügigkeit, die zugleich gemütlich wirkt. In Zusammenarbeit mit dem Akustikstudio Stein wurde der Raum akustisch optimiert. Die smarte Lichtanlage zaubert unzählige Stimmungen, die sich über Ihr Smartphone steuern lassen.

Der Hauptraum mit 100 m² ist durch Glasschiebeelemente, auf die japanisches Seidenpapier aufkarschiert wurde, von den kleinere und angrenzenden Räume geschickt getrennt. So kann mit wenigen Handgriffen entspannende Leere geschaffen werden, und die Lichtqualität bleibt erhalten. Ein kleiner Raum im Südosten ist für den Einbau einer Sauna mit Sternenblick vorbereitet. Im Südwesten befindet sich eine Kuschellandschaft als Bettsofa (360x200). Der Schlafbereich im Norden hat Zugang zu einem separaten Schrankraum und einem großzügigen Bad mit vier Dachfenstern und einem getrennten Toilettenbereich. Die Dusche lädt zum Tanzen ein. Eine smarte Toilette ist selbstverständlich. Bad und Küchenbereich sind zudem mit exquisiten Tischlereinbauten ausgestattet, die wie jene im EG nach Entwürfen von Gregor Wöckl in Handarbeit produziert wurden.

IT
Im Keller strukturiert ein Hub in einem abschließbaren Serverschrank die Haus – IT. Acht Access Points stellen sicher, dass WLAN in bester Qualität im ganzen Haus in jedem Winkel keine Wünsche offen lässt. (und sich bei Bedarf auch individuell abschalten lässt). LAN Ausgangsbuchsen finden sich in allen Räumen. Zukunftssicher sind Küche und mögliche Officeräume schon heute mehr als hinreichend ausgestattet worden.

Sanierung 2020
Das Haus wurde Großteils entkernt, alle nicht tragenden Bauelemente und Fenster wurden entfernt und die Dachkonstruktion statisch neu gesichert. Die gesamte Raumaufteilung wurde nach dem Lo Shu Prinzip neu gestaltet.

Erneuert bzw. saniert wurden:
- Holz-Fassade sandgestrahlt und mit Bienenwachs eingelassen
- Neue Dämmung
- Neue Eingangssituation mit Garage und Schleuse
- Neue Treppe zwischen Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Komplette elektrische Anlage für zwei Parteien
- Alle Stromleitungen, Erweiterung der Stromversorgung und WLAN-System
- Neues Heizungssystem und alle (Wasser) Leitungen
- Trennung des Wassersystems
- Neuer Bodenaufbau und Böden inkl. Keller
- Alle Fenster
- Kompletter Ausbau des Dachgeschosses
- Neue Bäder im Erd- und Dachgeschoss
- Neue Küchen im Erd- und Dachgeschoss
- Neue Kaminanlage (Außenkamin und Kaminofen)
- Neue Garage

Grundstück und Garten
Das Grundstück umfasst eine Fläche von 1.112 m² laut Grundbuch und zusätzlich ein Drittel der privaten Zufahrtsstraße. Der 30 Jahre ebenfalls geschickt und intelligent geplante Garten, wurde zuletzt von der Gartengestaltung Reischenböck betreut. Die großzügigen Terrassen bieten zu jeder Zeit des Tages und der Nacht Raum für erholsame Stunden und gesellige Anlässe. Für jede Sonnensituation gibt es einen eigenen Terrassenbereich. Der atemberaubende Ausblick auf die umliegende Bergwelt des Salzkammergutes vollendet die schöne Lage. Die Gipfel von Schafberg, Katrin, Rettenbachkogel und Zimnitz bieten dem Auge Bezugspunkte. Das Empfinden der Weite verbindet sich mit dem Gefühl der Geborgenheit. Die Terrasse mit Außenkamin im Westen wird im Sommer bis 21 Uhr mit Sonne beflutet, was die Bewohner mit einem mediterranen Lebensgefühl beschenkt.

Umgebung:
Die Liegenschaft befindet sich zwischen der Kulturhauptstadt Bad Ischl (ca. 6km) und der Region Wolfgangsee (ca. 6km) in ruhiger Lage, unweit des Salzkammergut Golfclubs. In wenigen Fahrminuten erreichen Sie diverse Geschäfte und Restaurants. Sie können verschiedene Wander- und Radwege direkt von der Immobilie aus nutzen. Die Mozartstadt Salzburg samt Flughafen ist ca. 50 km entfernt; die Welterberegion Hallstatt-Dachstein ca. 30 Kilometer. Eine Bushaltestelle erreichen Sie fußläufig in etwa 8 Gehminuten.
Die Region Salzkammergut bietet eine hohe Lebensqualität und zu jeder Jahreszeit eine Vielzahl an Attraktionen, Veranstaltungen und Aktivitäten.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:
Heizwärmebedarf: 107.1 kWh/(m²a)
Klasse H D

eizwärm
ebedarf:
Faktor G 1.71
esamten
ergieeffiz
ienz:
Klasse C
Faktor G
esamten
ergieeffiz
ienz:

"Wir sind DIE Experten im Salzkammergut".