

Bad Ischl – Oberösterreich

Lichtdurchflutetes Haus in traumhafter Ruhelage mit uneinsehbarem Garten in Golfplatznähe

????????? ??????????: 0441231



???? ??????: 1.790.000 EUR • ??????????: ca. 431 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 1.112 m²

??????? ?????????: 0441231 - 4820 Bad Ischl – Oberösterreich

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 0441231 - 4820 Bad Ischl – Oberösterreich

?? ??? ??????

???????? ?????????	0441231	???? ?????	1.790.000 EUR
????????	ca. 431 m²	?????	????????
????? ?????	????????????? ?????	?????	?????????????
????????????? ???	????????? ?? ?? ????????	?????????	3% zuzüglich 20 % Mwst.
????????	6	????????	??????
????????????? ??? ????????	3	????????????	
????????	2	???????????????????? ?????	ca. 0 m²
????? ?????????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????	?????	???????, WC ?????????, ??????, ?????, ?????, ??????

??????? ???????: 0441231 - 4820 Bad Ischl – Oberösterreich

????????????? ???????????

????????????? ???????????????? ??????? ???	04.08.2030	????????????????? ?????????????	BEDARF
		??????? ?????? ?????????????	45.20 kWh/m²a
		????????????? ???????????????? ?????????????	B

??????? ???????: 0441231 - 4820 Bad Ischl – Oberösterreich

?? ????????



???????? ??????????: 0441231 - 4820 Bad Ischl – Oberösterreich

?? ?????????



???????? ?????: 0441231 - 4820 Bad Ischl – Oberösterreich

?? ???????



??????? ???????: 0441231 - 4820 Bad Ischl – Oberösterreich

?? ????????



Ihre Immobilienspezialisten
in Kitzbühel und Umgebung.
Für Sie in den besten Lagen.



??????? ?????????: 0441231 - 4820 Bad Ischl – Oberösterreich

??? ?????? ?????????

Dieses im Jahr 2020 umgebaute und sehr großzügig gestaltete Haus bietet einen traumhaften Panoramablick auf die umliegende Bergwelt. Der Blick über die grünen Wiesen bis zum Anstieg des Rettenkogel, der Blick zur Katrin, dem Hausberg von Bad Ischl sowie zum Jainzen verzaubern tagtäglich. Sogar der Schafberg des nahe liegenden St. Wolfgang ist vom Dageschoss zu bestaunen. Der Haupteingang befindet sich nach Westen ausgerichtet. Direkt davor ein Gästeparkplatz und eine Terrasse zum Verweilen. Über eine Schleuse, die über eine digitale Steuerung zur Ablage von Lieferungen geöffnet werden kann und kameraüberwacht ist, gelangt man in das Haus. Der Eingangsbereich öffnet sich nach der 2. elektrisch digital kontrollierbaren Haustür. Im Untergeschoss befindet sich ein großes Büro, das auch als Kreativwerkstatt genutzt wurde und mit einer Doppeltür zum äußeren Eingangsbereich hin geöffnet werden kann. Zusätzlich belichtet mit 4 Fenstern. Im direkten Anschluss befindet sich ein Lagerraum. Ein (Atom)Luftschutzkeller ist Erbe der 80er Jahre. Er wird mit einer besonders dicken Metalltüre verschlossen. Vor der Sanierung war hier eine Sauna, jetzt dient der Raum als Aktenlager. Davor befindet sich die ehemalige "Waschküche", die heute als Lagerraum dient. Nach Süden hin ein Kellerfenster. Die große Garage ist mit einem elektrisch betriebenen Tor und einer 16 Amp. TESLA Ladestation ausgestattet. Weiteres gibt es hier noch ein Gäste-WC sowie den Heizraum. Über eine Holzterasse, die seitlich verglast ist, erreicht man das Erdgeschoss. Alle nicht tragenden Teile der Mauern wurden innen weggenommen, um einen möglichst lichten und durchlässig großzügigen Bereich entstehen zu lassen. Die Fronten des Hauses nach Osten und Westen sind überall mit Türen zum Garten versehen, so dass im Sommer der Eindruck entsteht im Freien zu leben. Im Herzen des Hauses ist eine Kochinsel mit Sitzmöglichkeiten. In den Küchenelementen ist der Aufgang zum Dachgeschoss versteckt und ohne Wissen nicht zu sehen. Der Küchenbereich öffnet sich nach Osten mit einer Flügeltür, vollverglast, zur Frühstücksterrasse und angrenzenden kleinen Gartenanteil, alles umgeben und geschützt von altem Baum- und Buschbestand. Angrenzend zur offenen Küche befindet sich der große Wohn-Essbereich mit einer 7m breiten, in der Mitte zu öffnende Glasfront nach Westen hin. Im Sommer hat man hier bis in die späten Abendstunden Sonne. Im Winter lädt der knisternde Kaminofen zum Verweilen ein. Zusätzlich gibt es noch ein eigenes Kaminzimmer, das dank offenem Kamin eine ganz besonders heimelige Atmosphäre schafft. Nach Norden hin ist ein Trakt mit 2 Schlaf- oder Arbeitszimmern, mit jeweils eigenen Zugang zum Garten, durch eine Glastür getrennt vom offenen Lebens- und Arbeitsbereich. Ein sehr großzügig gestaltetes Bad mit halbhoher Fensterfront nach Norden rundet diesen Bereich ab. Im Erdgeschoss gibt es zudem einen sehr großzügigen Außenkamin mit einer überdachten Terrasse. So lebt man im Winter weiter

im immergrünen Garten mit 4-5 Meter hohen Hecken, die eine ganz besonders geschützte Atmosphäre "mitten in der Natur" schaffen. Wer den Durchgang zum Dachgeschoss findet, 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 mit den geschickt platzierten Kucheneinbauten eine Atmosphäre der Großzügigkeit, die ein ganz besonderes Wohlfühlambiente vermittelt. Der Hauptraum ist in den Seitenfeldern um kleinere Räume ergänzt, die durch Glasschiebeelemente getrennt werden. Im Südosten ist ein kleiner Raum zum Einbau einer Sauna vorbereitet. Daneben befindet sich ein kleiner Ruhebereich. Im Dritten Raum befindet sich die Loungeecke mit Couchlandschaft als Fernsehbereich. Die Fläche im Norden ist mit einem Schlafbereich, Schrankraum und sehr großzügigem Bad, das allein durch 4 Dachfenster von Sonne durchflutet wird, und einem geschickt getrennten Toilettenbereich inszeniert. Schrankzimmer und Bad sind durch eine Spiegeltür getrennt. Zur Toilette hin trennt eine Milchglasschiebetür. So kann entweder alles geöffnet und großzügig gehalten werden, oder eben dezent getrennt mit viel Privatsphäre. Alle Dachfenster verfügen über einen Sonnenschutz sowie eine Regenautomatik.

???????? ??????????: 0441231 - 4820 Bad Ischl – Oberösterreich

????????????????? ??? ??????????

- Traumhafte Ruhelage mit Panoramablick
- Kernsanierung im Jahr 2020
- Kamin
- moderne Einbauküche
- Einzelgarage mit Tesla Ladestation
- Hauseingang digital zu öffnen
- Dachfenster verfügen über Sonnenschutz und Regenautomatik

??????? ???????: 0441231 - 4820 Bad Ischl – Oberösterreich

??? ??? ??? ??????????

Bad Ischl ist ein wunderschöner Kurort östlich von Salzburg. Er gilt als Tor zu den Alpenseen und Bergen im Salzkammergut. Die Traumhaften 76 Seen des Salzkammergutes, wie der Attersee, Traunsee, Wolfgangsee und der idyllische Hallstätter See sind in unmittelbarer Nähe. Die gesamte Region ist sehr naturverbunden und bietet zahlreiche Wanderrouten mit fantastischen Wanderspots. Auch Skifahrer kommen nicht zu kurz und der Dachstein-Gletscher ist nicht weit entfernt. Das Haus liegt fußläufig zum Nussensee, einem idyllisch gelegenen Waldsee am Rand von Bad Ischl. Ebenfalls fußläufig (oder mit dem Golfcart) ist der Golfplatz Bad Ischl zu erreichen. Zum Baden im Wolfgangsee ist man in ca. 10 Autominuten und in die Innenstadt von Bad Ischl in ca. 7 Minuten zu erreichen. Bahnverbindung nach Wien oder München ist stündlich von Bad Ischl. Zum Flughafen Salzburg ist es weniger als eine Stunde Autofahrt. Eine Bushaltestelle mit Anschluss nach Salzburg ist fußläufig zu erreichen.

??????? ???????: 0441231 - 4820 Bad Ischl – Oberösterreich

????? ?????????????

Die Angaben zum Objekt erfolgen im Namen unseres Auftraggebers und dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Nebenkostenübersicht für den Käufer einer Liegenschaft 3,5 % Grunderwerbsteuer 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr (Eigentumsrecht) Kosten der Kaufvertragserrichtung und grundbücherlichen Durchführung nach Vereinbarung im Rahmen der Tarifordnung des jeweiligen Vertragserrichter zzgl. Barauslagen für Beglaubigungen, etc. 3,6 % Courtage (incl. 20 % MWSt.) HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

??????? ???????: 0441231 - 4820 Bad Ischl – Oberösterreich

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Gabriele Paas & Andreas Paas

Im Gries 19 Kitzbühel
E-Mail: kitzbuehel@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com