

## Landhaus am Sonnenhang



Außenansicht

**Objektnummer: 3855\_240**

**Eine Immobilie von RE/MAX Now**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5212 Höcken
<b>Baujahr:</b>	ca. 1950
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	314,60 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	336,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 116,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,13
<b>Kaufpreis:</b>	519.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Armin Pernat**

RE/MAX Now  
Hauptstraße 56  
5202 Neumarkt am Wallersee

H +43 664 211 1551

















## Objektbeschreibung

Willkommen in Schneegattern – einem idyllischen Rückzugsort, eingebettet in die sanfte Hügellandschaft angrenzend an das Salzburger Land. Hier erwartet Sie ein außergewöhnliches Anwesen, das den Charme eines historischen Bauernhauses mit modernem Wohnkomfort vereint. Auf einem großzügigen Grundstück von 2.331 m<sup>2</sup> gelegen, thront dieses exklusive Landhaus nahezu in Alleinlage und bietet Ihnen eine atemberaubende Panoramaaussicht sowie ein Höchstmaß an Privatsphäre. Mit viel Liebe zum Detail wurde dieses Haus aufwendig saniert und besticht heute durch seine hochwertige Ausführung und stilvolle Gestaltung. Der traditionelle Landhauscharakter zieht sich durch das gesamte Anwesen und zeigt sich in den erlesenen Materialien, der authentischen Bauweise und den liebevoll erhaltenen historischen Elementen. Besonders hervorzuheben ist die beeindruckende, über 200 Jahre alte Tramdecke im Obergeschoss, die dem Wohnraum eine unvergleichliche Atmosphäre verleiht. Ein stilvoller Kachelofen sowie ein einladender Kaminofen sorgen hier für wohlige Wärme und eine behagliche Wohnqualität. Die lichtdurchfluteten Räume schaffen ein harmonisches Ambiente und laden zum Entspannen und Genießen ein. Das Erdgeschoss des Hauses bietet eine großzügige Nutzfläche von 158 m<sup>2</sup> und ist äußerst vielseitig nutzbar. Mit seinen vier Zimmern und zwei separaten Eingängen eröffnet es zahlreiche Möglichkeiten die Sie hier noch realisieren können – sei es als eigenständige Wohneinheit, stilvolles Büro oder repräsentativer Geschäftsstandort. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und sorgen für eine freundliche Wohnatmosphäre. Ein besonderes Highlight sind die nicht einsehbaren Terrassen, die Ihnen eine geschützte Oase unter freiem Himmel bieten. Hier können Sie in völliger Privatsphäre die Sonne genießen, den Blick über die malerische Landschaft schweifen lassen oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden verbringen. Abgerundet wird das Anwesen durch eine geräumige Garage, die harmonisch in den Hang integriert ist und ausreichend Platz für Fahrzeuge und Stauraum bietet. Zudem stehen Ihnen zahlreiche Außenstellplätze zur Verfügung. Dieses einzigartige Landhaus verbindet gekonnt Tradition mit modernem Wohnkomfort und bietet Ihnen ein Zuhause, das seinesgleichen sucht. Lassen Sie sich von dem klassischen Wohnambiente und der Fernsicht verzaubern! Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwä 116.0 k  
rmebedWh/(m<sup>2</sup>

arf: a)

Klasse D

Heizwä

rmebed

arf:

Faktor 3.13

Gesamt

energie

effizien

z:

Klasse E  
Faktor  
Gesamt  
energie  
effizien  
z: