

## Landhaus Bauernhaus - ein exklusives Liebhaberobjekt



Gehört dazu....

**Objektnummer: 14458**

**Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

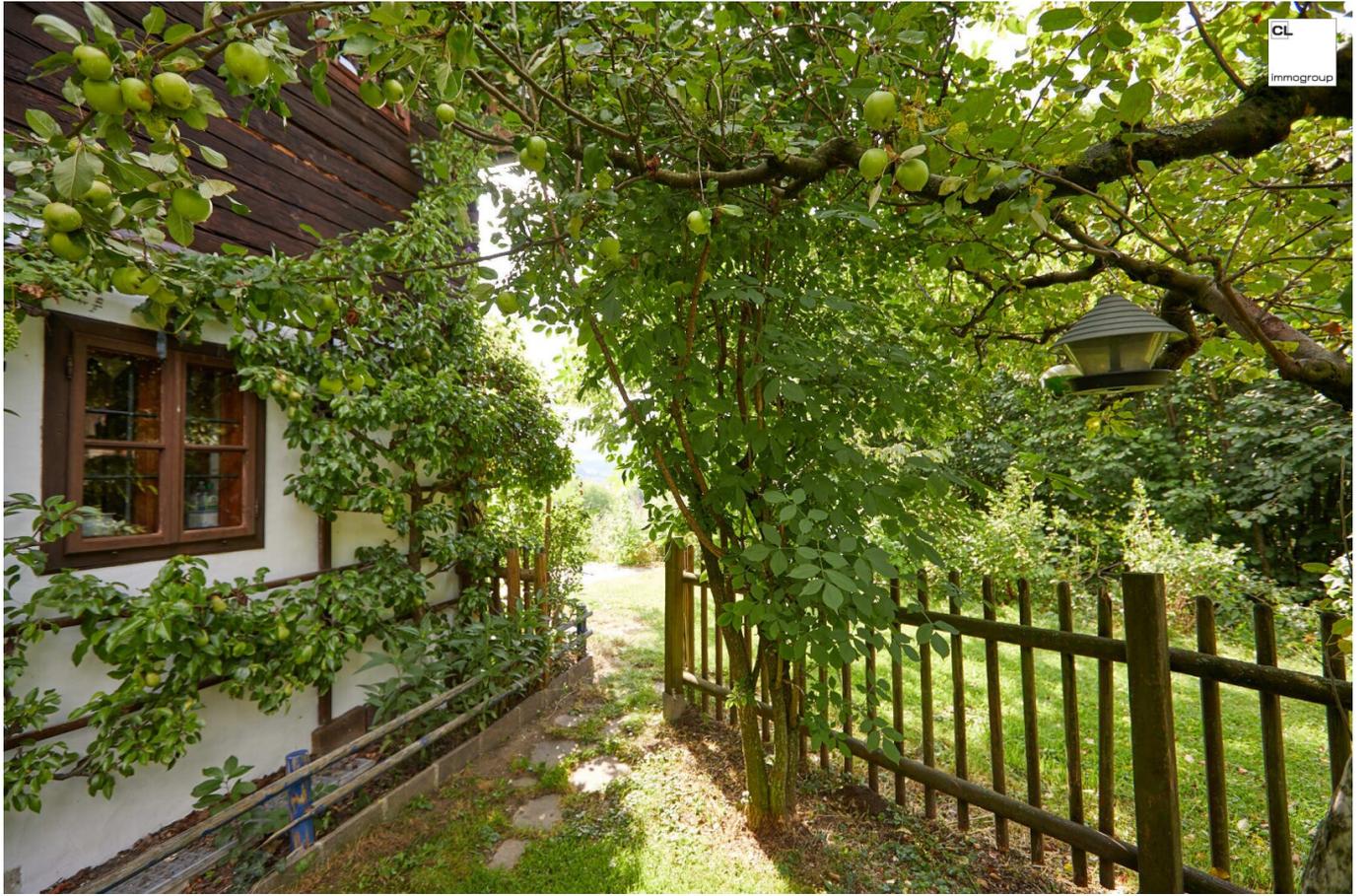
<b>Art:</b>	Haus - Bauernhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5204 Straßwalchen
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	390,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	612,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Bäder:</b>	5
<b>WC:</b>	6
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	10
<b>Keller:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	167,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	3.590.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	303,00 €
<b>Heizkosten:</b>	475,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	350,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Roman Dollberger**











## Objektbeschreibung

Dieser authentisch renovierte Dreikanthof liegt wunderschön eingebettet in der idyllischen Naturkulisse des Salzburger Flachgaus.

Über eine private Zufahrtsstraße erreichen Sie dieses besondere Anwesen. Es liegt auf einer sonnigen Anhöhe und man blickt weit ins Mondseeland und auf das schmucke Örtchen Irrsdorf bei Straßwalchen.

Die Ausrichtung des Hauses nach Südwest, mit zahlreichen Außenflächen, wie Balkone, Terrassen und dem weitläufigen Garten, garantiert viele sonnige und gemütliche Stunden an Ihren Lieblingsplätzen.

Die absolut uneinsichtige Liegenschaft bietet Ihnen maximale Privatsphäre und einen wunderbaren Weitblick.

### **Willkommen auf Ihrer persönlichen Wohlfühl-Insel!**

Am Ende der privaten Zufahrtsstraße stehen zahlreiche Parkmöglichkeiten für mehrere PKW's im Carport, in der Doppelgarage oder auf dem großzügigen Vorplatz, der für weitere 10 Autos Platz bietet, zur Verfügung.

Auf insgesamt ca. 390 m<sup>2</sup> Wohnfläche finden Sie ausreichend Platz zum Wohnen. Falls nötig, ist für separate Arbeitsbereiche (Büro, Lager, Werkstatt) gesorgt, die sich, ohne den Wohnbereich zu beeinflussen, optional gestalten lassen. In Summe bietet das Anwesen über 600 m<sup>2</sup> Nutzfläche und damit genügend Raum sich sowohl beruflich auch auch privat frei zu entfalten.

Aktuell ist der Dreikanthof, bestehend aus 2 Gebäuden, in ein Bürogebäude, ein Mittelgebäude und ein Hauptgebäude aufgeteilt.

Durch das Eingangstor des idyllischen Bauernhauses betreten Sie den gepflegten, komplett geschützten, Innenhof, wo Sie eine wunderschön großgewachsene Platane begrüßt. In diesem herrlichen Ruhebereich bietet sich ein schattiges Plätzchen an, um beispielsweise ein gutes Buch zu lesen. Man blickt rüber auf den Poolbereich und das Biotop und genießt das Zwitschern der Vögel im Naturgarten.

## **HAUPTGEBÄUDE**

Vom großzügigen Eingangsbereich des Haupthauses gelangt man in die Küche und die Stube mit angenehm, wärmendem Kachelofen.

Bereits beim Betreten dieses wunderbaren Hauses, riecht man den Duft der antiken Holzdielen, welche im ganzen Haus zu finden sind. Diese einzigartige atmosphärische Erscheinung spricht alle Sinne an.

Die Heimeligkeit der Küche wirkt vertraut. Ein kuscheliger Kachelofen in der Stube nebenan, macht das Haus in der kalten Jahreszeit zusätzlich wohlig warm.

Details, wie kunstvolle Schmiedeeisenbeschläge an den Türen oder kleine Schnitzereien im Holz, verleihen dieser Liegenschaft ihren besonderen Glanz.

Der obere Teil des Hauses wurde originalgetreu aus dem ehemaligen Bauerhaus aus dem Jahre 1730 wieder errichtet.

Im ersten Stock des Haupthauses ist ein offener Kamin das Zentrum eines großzügigen ca. 75 m<sup>2</sup> großen Wohnzimmers, das viele Wohlfühl-Ecken und Möglichkeiten aufweist. Die offene Wohnatmosphäre, unterstützt durch den zentralen Holz-Treppenaufgang, verleiht dem Raumgefühl eine angenehme Weite, die mit der Galerie und den Holzbalken an der Decke harmonisch kontrastiert wird.

In diesem Stock befindet sich auch ein Schlafzimmer mit anschließendem Badezimmer und ein weiterer Raum, der aktuell als Büro genutzt wird.

Über einen separaten Gang, der vom offenen Wohnzimmer weiterführt, erreicht man das Mittelgebäude.

## **MITTELGEBÄUDE**

Im Mittelgebäude findet man im oberen Bereich 3 Schlafzimmer, die jeweils mit einem Galeriebereich und Bad ensuite ausgestattet sind. Diese aus Holz zur Galerie umfunktionieren

Bereiche dienen nicht nur dazu die Wohnfläche zu erweitern, sondern verleihen jedem Zimmer diesen besonderen Charme, der auch im Haupthaus, speziell im großen Wohnzimmer, zu finden ist.

Das Erdgeschoß gliedert sich in ein großes Zimmer, welches im Augenblick als Büro verwendet wird und in den hauseigenen Indoor-Spa-Bereich. Ein eleganter Innenpoolbereich mit Sauna und angrenzendem Nassbereich erhöht die Lebensqualität um ein Vielfaches.

Passiert man diesen Bereich gelangt man direkt ins Hauptgebäude. Dadurch ist der Spa-Bereich von mehreren Seiten gut begehbar.

## **BÜROGEBÄUDE / STADL**

Die Scheune, in der sich ausreichend Stauraum vorfindet, wird im oberen Bereich als Büro genutzt. Die Scheune ist ein wiedererrichteter alter Stadl und stammt ursprünglich aus dem Jahre 1857.

## **AUSSENBEREICH**

Die Gesamtfläche dieser Immobilie ist untergliedert in eine ausgewiesene Baufläche mit über 3.300 m<sup>2</sup> und in eine Grünlandfläche von ca. 550 m<sup>2</sup>, auf der sich auch der Außenpool mit Caverne befindet. Angrenzend und durch eine leichte Erhöhung abgegrenzt findet man weitere 2.500 m<sup>2</sup> Wiesenfläche, die optional dazugekauft werden könnte. Diese Wiesenfläche würde sich eventuell später auch als zusätzliche Baufläche eignen, ohne dass man in seiner Privatsphäre gestört werden würde.

Die Immobilie ist ein Naturparadies mit zahlreichen luxuriösen Annehmlichkeiten. Südseitig befindet sich eine großzügige Terrasse mit Weitblick und ein Platz für angenehme Stunden. Westseitig können Sie sich im Schwimmteich oder im eleganten Pool jederzeit abkühlen und relaxen.

Der Teich und der Pool umrahmen jedoch nur die Möglichkeiten, die sich Ihnen hier bieten. Es ist ausreichend Grünfläche vorhanden, um den Gärtner in Ihnen zu wecken oder um auf Ihrer Insel die Seele baumeln zu lassen.