

## **Refugium am Dürrnberg: Charmantes Einfamilienhaus mit malerischer Aussicht**



**Objektnummer: 504/2311**

**Eine Immobilie von Schnellinger Immobilientreuhänder GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 5422 Bad Dürrenberg                      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1982                                     |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 188,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 267,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5  |
| <b>Bäder:</b>                        | 2  |
| <b>WC:</b>                           | 2  |
| <b>Balkone:</b>                      | 1  |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>F</b> 233,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,17                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 889.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Diana Aleksic**

Schnellinger Immobilientreuhänder GmbH  
Innsbrucker Bundesstraße 67  
5020 Salzburg

T +43 662 825596  
H +43 664 2020132

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

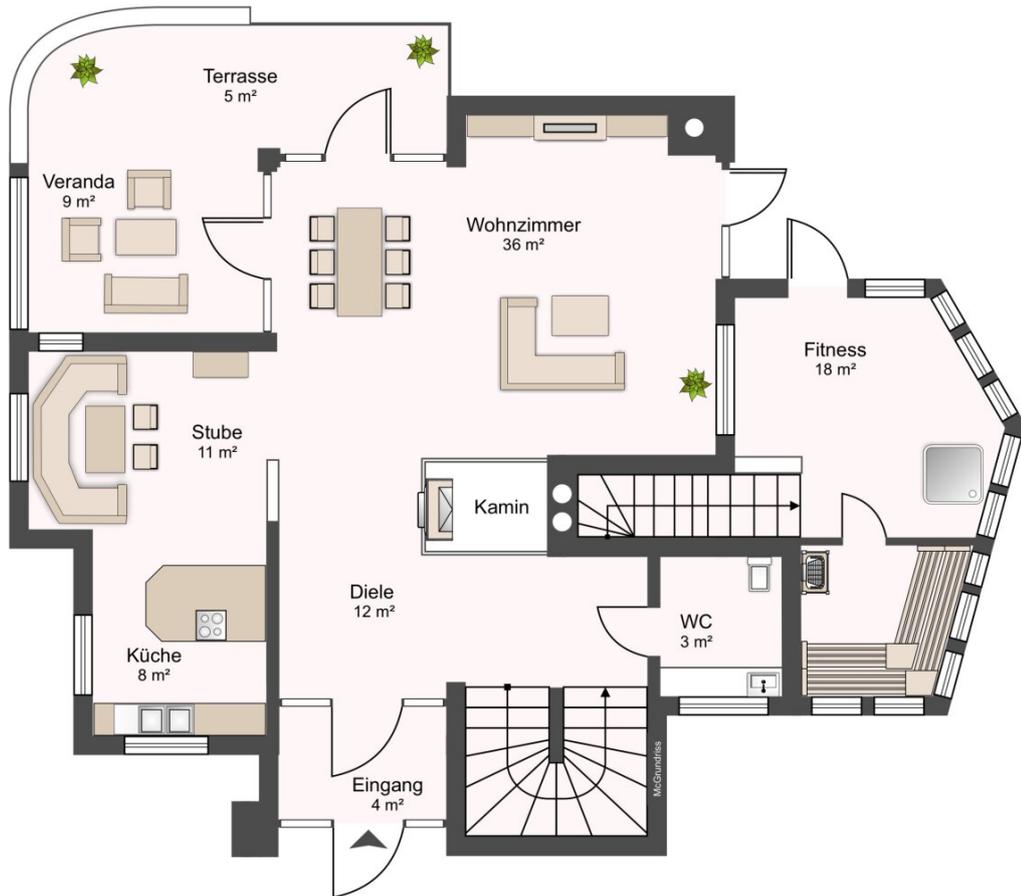


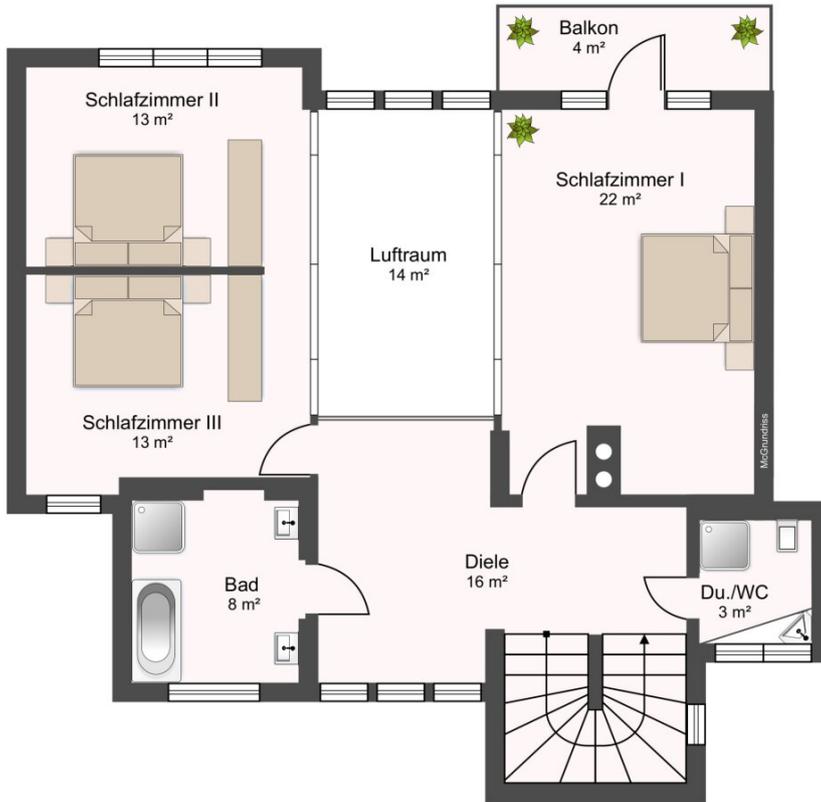


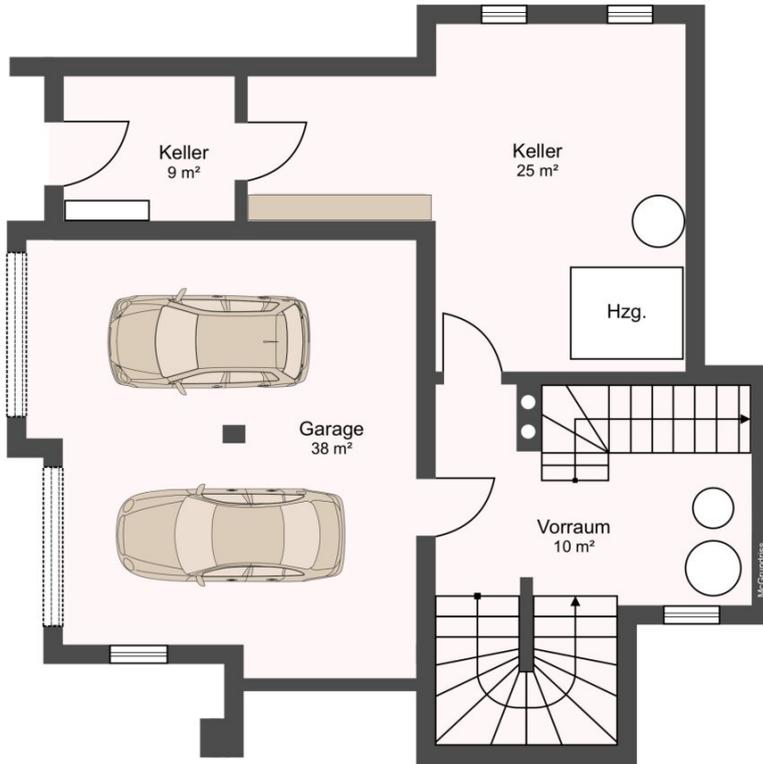












## Objektbeschreibung

Dieses beeindruckende Einfamilienhaus, erbaut im Jahr 1982, vereint charmante Architektur mit modernen Annehmlichkeiten und einer unvergleichlichen Aussicht auf die naturnahe Umgebung und die umliegende Berglandschaft. Die Hanglage des Grundstücks ermöglicht eine traumhafte Aussicht, die Ihnen jeden Tag aufs Neue den Atem rauben wird. Mitte der 2000er Jahre wurden Teile des Hauses umfassend renoviert, um eine erstklassige Wohnqualität zu gewährleisten.

### **Erdgeschoss:**

Der großzügige und offene Wohn-/Ess-/Kochbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück dieses Hauses. Die Raumhöhe von bis zu 7 Metern und die zahlreichen Verglasungen verleihen dem Raum eine beeindruckende Offenheit und Helligkeit. Ein sich perfekt in den Raum einfügender Kachelofen sorgt für wohlige Wärme an kalten Herbst- und Wintertagen und schafft eine gemütliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die wind- und regengeschützte Terrasse, die ideal für entspannte Stunden im Freien ist.

### **Wintergarten und Wellnessbereich:**

Ein besonderes Highlight ist der Wintergarten, der einen charmanten Wellnessbereich beherbergt. Hier finden Sie eine finnische Sauna und eine Dusche, die Ihnen nach einem langen Tag Entspannung pur bieten.

### **Obergeschoss:**

Das Obergeschoss überzeugt mit einem großen Schlafzimmer, das Zugang zu einem eigenen Balkon bietet, sowie zwei weiteren Zimmern, die als Kinder- oder Gästezimmer genutzt werden können. Das Hauptbadezimmer ist mit zwei Waschbecken, einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet, während das Gästebad über ein Waschbecken, eine Dusche und eine Toilette verfügt.

### **Keller:**

Im Keller steht Ihnen neben dem Technik- und einem kleinen Lagerraum, ein großer Raum zur Verfügung, der vielfältig genutzt werden kann – ob als Abstellfläche oder als Fitnessraum. Vom Kellergeschoss gelangt man auch in die verflieste Doppelgarage, welche neben den Parkflächen vor dem Haus, geschützten Platz für zwei Autos bietet.

### **Ausstattung und Qualität:**

Das gesamte Haus besticht durch seine hochwertige und stilvolle Einrichtung, die bei Bedarf übernommen werden kann. Die doppelt verglasten Fenster mit Holzrahmen (Maßanfertigung)

und die solide Massivbauweise im Keller und Erdgeschoss gewährleisten eine hervorragende Energieeffizienz und Schallsolierung. Das Obergeschoss ist in Holzriegelkonstruktion mit gedämmter Holzschalung ausgeführt, und das doppelte Dach bietet zusätzliche Dämmung und Schallschutz. Die Beheizung des gesamten Hauses erfolgt über eine komfortable Fußbodenheizung, die für ein angenehmes Wohnklima sorgt. 2023 wurde das Heizsystem auf eine effiziente und nachhaltige Luftwärmepumpe umgestellt. Wasser-, Abwasser- und Energieversorgung erfolgen über das öffentliche Netz.

Dieses Einfamilienhaus ist ein wahres Juwel, das höchsten Wohnkomfort und eine unschlagbare Lage inmitten der Natur, verbunden mit hoher Lebensqualität, bietet.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen, auf Grund der Sorgfalts- und Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, nur mit Angabe der Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <3.000m  
Höhere Schule <7.500m  
Universität <6.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.500m  
Bäckerei <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <2.500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap