

## "Alpiner Luxus" mitten im Skigebiet Amadé



Seitenansicht 1

**Objektnummer: 1655\_2193**

**Eine Immobilie von RE/MAX Spirit in St. Johann/Pg.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5602 Wagrain
<b>Baujahr:</b>	ca. 2015
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Wohnfläche:</b>	314,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	681,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	103,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,52
<b>Kaufpreis:</b>	2.290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

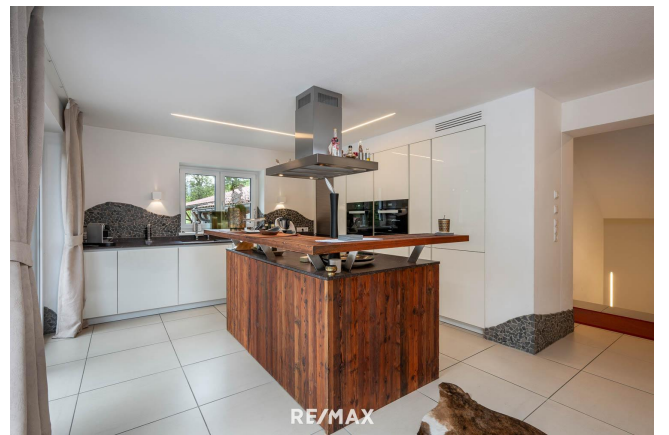
## Ihr Ansprechpartner

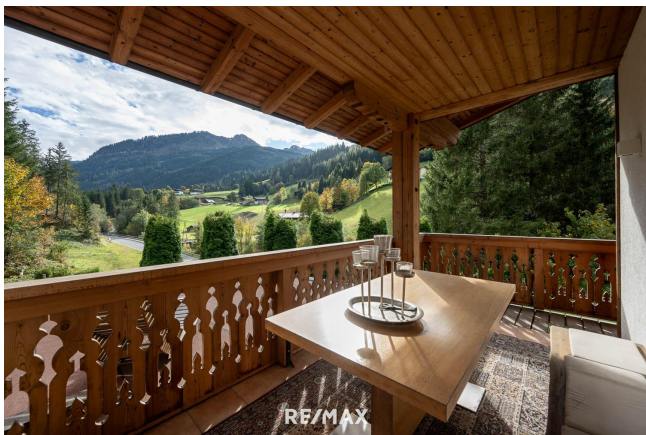


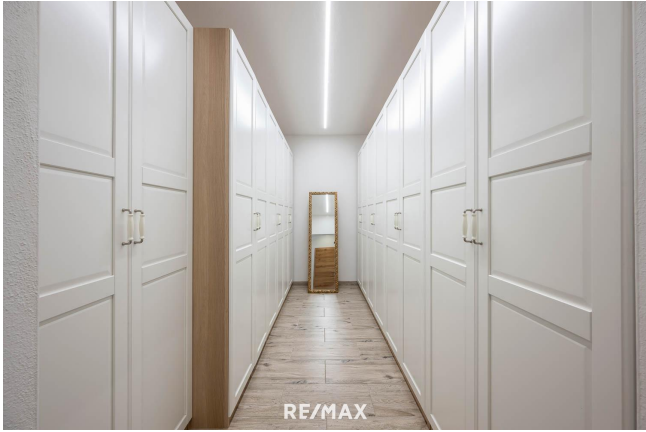
**Hans Maurer**

RE/MAX Spirit in St. Johann/Pg.











## Objektbeschreibung

"Alpiner Luxus" mitten im Skigebiet Amadé Willkommen in Ihrem neuen Traumdomizil in Wagrain! Diese prächtige Landhausvilla vereint traditionellen alpinen Charme mit modernem Luxus und bietet auf einem großzügigen Grundstück von rund 4741 m<sup>2</sup> ein unvergleichliches Wohngefühl. Ob als großes Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus oder exklusiver Rückzugsort für Paare – dieses Anwesen erfüllt alle Wünsche. Raumaufteilung und Luxus pur Das Anwesen gliedert sich in zwei miteinander verbundene Hauptbereiche, die sowohl ein Höchstmaß an Privatsphäre als auch stilvolle Übergänge bieten: Haupthaus: Im Erdgeschoss des Haupthauses finden Sie einen Wohnbereich sowie eine elegante Küche in modernem Weiß, inklusive Kochinsel. Diese ist perfekt für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Ein WC befindet sich ebenfalls dort. Im Obergeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, ein großzügiger Wohnbereich sowie ein modernes Badezimmer mit separatem WC. Exklusiver Schlafbereich: Das Highlight des Haupthauses ist der separate Schlafbereich im Erdgeschoss. Dieser Bereich beeindruckt durch seine Badewanne, die als luxuriöser Eyecatcher mitten im Raum platziert ist. Zusätzlich gibt es ein modernes Badezimmer mit Dusche und WC sowie einen begehbaren Kleiderschrank, der Ihnen ausreichend Stauraum bietet. Nebengebäude: Hier schreiten Sie durch einen eigenen Eingang in den restlichen Teil des Nebengebäudes. Es befindet sich hier ein kompletter Wohn- und Essbereich sowie ein toller offener Küchenbereich mit moderner weißer Küche. Zudem finden Sie im Nebengebäude ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC sowie den luxuriösen "Tower", der dieses Anwesen zu etwas ganz Besonderem macht. Im unteren Teil des "Towers" befinden sich ein Badezimmer mit Badewanne und WC sowie ein stilvoller Schrankraum, während das Zimmer im oberen Bereich des "Tower" für besondere Momente sorgt. Das Highlight ist die ostseitig angelegte Terrasse, für den Feierabendwein oder das ausgiebige Sonntagsfrühstück. Außenanlagen – Raum für Entspannung und Genuss Neben der luxuriösen Innenausstattung bietet die Villa großzügige Außenbereiche: Mehrere Terrassen und Balkone laden dazu ein, die Natur zu genießen und die klare Bergluft zu atmen. Eine geräumige Einfahrt mit einer zweiteiligen Garage bietet Platz für mehrere Fahrzeuge – ideal für Ihre motorisierten Lieblinge. Das begehbare Terrassendach ist ein weiteres Highlight und bietet zusätzlichen Freiraum für Entspannung mit einem unvergleichlichen Ausblick auf die umliegenden Alpen. Zubehör: Die Liegenschaft wird inklusive umfassendem Inventar bzw. Zubehör, Maschinen (hauseigener Radlader), Fuhrpark, Werkzeuge, usw. verkauft. Traumhafte Lage für Skifans Diese exklusive Landhausvilla liegt im Herzen der Ski amadé Region, einem der größten und renommiertesten Skigebiete Europas. Die Skigebiete Wagrain und Flachau sind nur wenige Minuten entfernt und schnell mit dem Auto erreichbar. Alternativ können Sie bequem den Skibus nehmen – die Buslinie 530 hält nur wenige Meter vom Anwesen entfernt und bringt Sie direkt ins Skivergnügen. Neben der perfekten Lage für Wintersportler bietet Wagrain eine hervorragende Infrastruktur mit Geschäften, Restaurants und Freizeitangeboten. Auch die Kulturstadt Salzburg ist nur etwa eine Stunde entfernt und eignet sich hervorragend für Tagesausflüge. Fazit: Ein unvergleichliches Anwesen in den Alpen Diese Villa vereint die besten Eigenschaften eines Luxusdomizils in den Alpen: Traditioneller Baustil trifft auf moderne Eleganz, großzügige Wohnbereiche und private Rückzugsorte. Das Anwesen ist außerdem



durchgängig mit modernsten Led-Einbauspots ausgestattet. Ob Sie die Wintermonate auf den Skipisten der Ski amadé Region genießen oder sich das ganze Jahr über in der idyllischen Natur erholen möchten – dieses Anwesen bietet Ihnen die perfekte Balance aus Erholung und Luxus. Sichern Sie sich diese einmalige Gelegenheit und werden Sie Teil der exklusiven Lebenswelt in Wagrain! Kaufpreis: € 2.290.000,- Hauptwohnsitz: Ein Hauptwohnsitz ist hier obligatorisch. Für die Vermietung ist lediglich die Meldung des Hauptwohnsitzes des Hauptmieters erforderlich. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 55.0 kWh/(m²a)

f:

Faktor Gesamte 0.52

nergieeffizienz:

Sie suchen nach dem Experten in der Immobilienvermittlung? Ich freue mich auf Ihre Empfehlung! Hans Maurer Hauptstraße 44 5600 St. Johann Tel: 0043 664 14 10 545  
h.maurer@remax-spirit.at

Sie kennen den Wert Ihrer Immobilie nicht? Kein Problem! - Ihr Team von RE/MAX hilft Ihnen dabei, den richtigen Marktwert zu finden!