

**\*\*Ihr gesundes Traumhaus für die ganze Familie\*\***



**Objektnummer: 841**

**Eine Immobilie von VISTE Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Döllerhof 117
Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5441 Abtenau
Baujahr:	2005
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	211,40 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	315,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	4
WC:	4
Balkone:	5
Terrassen:	3
Stellplätze:	3
Garten:	500,00 m <sup>2</sup>
Keller:	105,00 m <sup>2</sup>
Gesamtmiete	2.380,70 €
Kaltmiete (netto)	1.737,00 €
Kaltmiete	1.982,45 €
Betriebskosten:	245,45 €
Heizkosten:	166,67 €
USt.:	231,58 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Erstauftraggeberprinzip ist nicht anwendbar bei gewerblicher Nutzung!

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

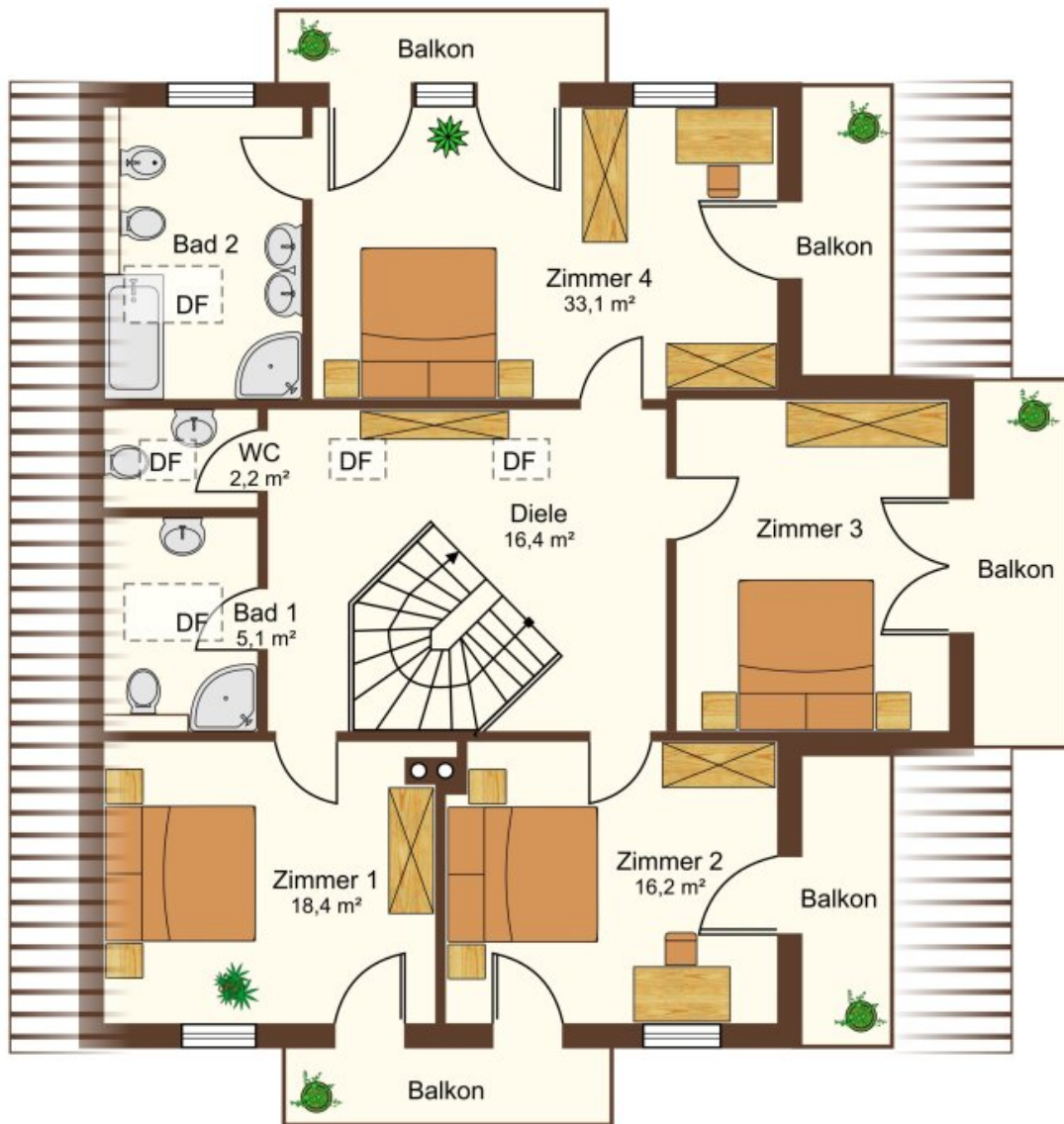
## Ihr Ansprechpartner

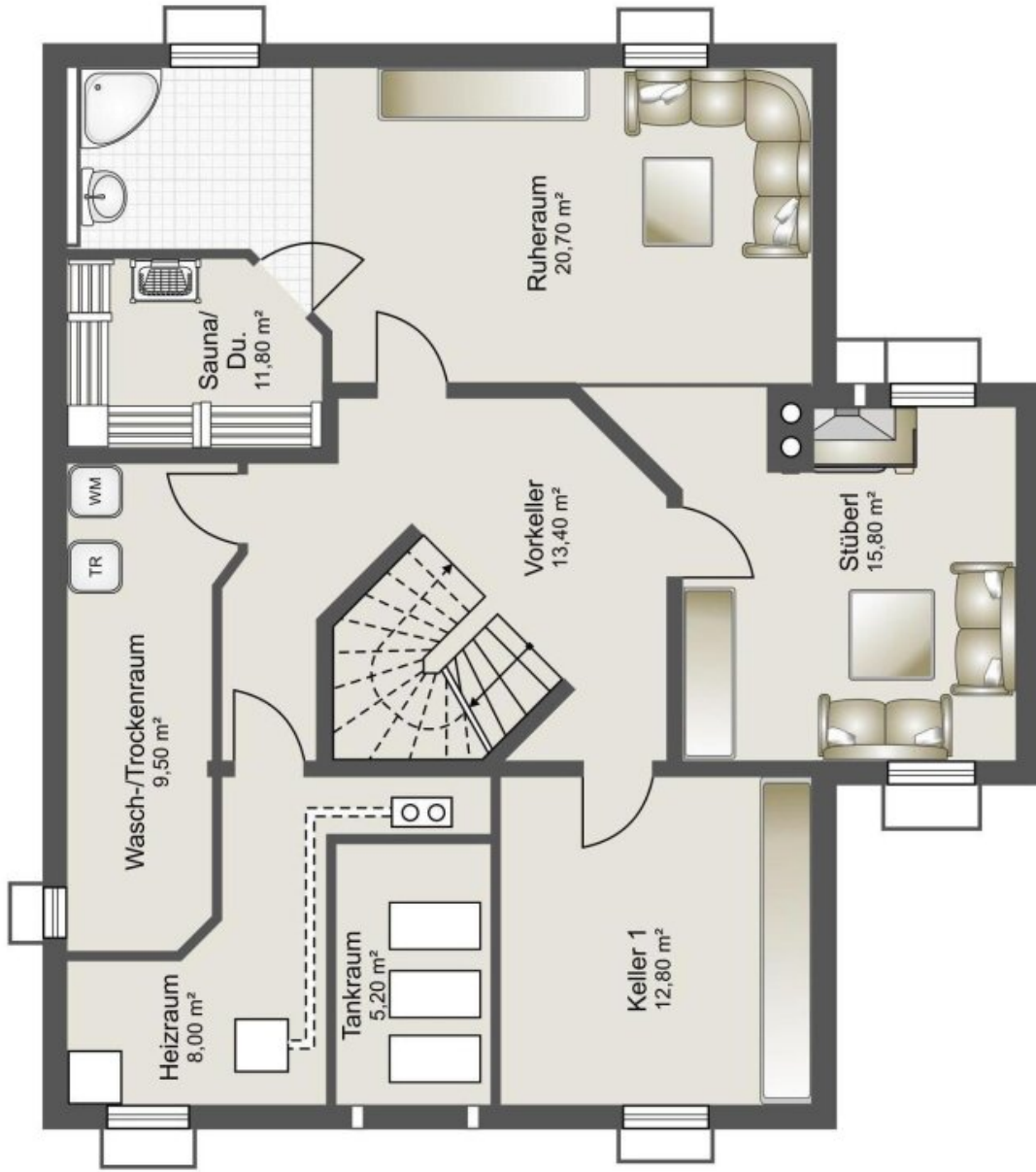












Kellergeschoss



## Objektbeschreibung

### **\*\*Ökologisches Luxus-Landhaus in Top-Ruhelage: Ein Zuhause für höchste Ansprüche\*\***

Dieses exklusive Landhaus vereint luxuriöses Wohnen mit ökologischer Bauweise. Errichtet aus klimafreundlichen, biologischen Baustoffen in nachhaltiger Holzbauweise, bietet es ein einzigartiges Wohngefühl, das Gesundheit und Wohlbefinden fördert. Die natürlichen Dämmstoffe und die sorgfältige Verarbeitung durch einen Tischler schaffen eine behagliche Atmosphäre, die Sie sofort spüren werden.

#### **\*\*Haupteigenschaften des Hauses:\*\***

- **\*\*5 Schlafzimmer\*\***: Jedes Zimmer bietet viel Platz und Komfort. Drei Schlafzimmer befinden sich im Obergeschoss und verfügen über eigene Balkone. Zwei weitere Schlafzimmer, eines davon rollstuhlgerecht im Erdgeschoss mit direktem Terrassenzugang, sorgen für zusätzlichen Komfort.
- **\*\*4 Badezimmer\*\***: Jedes Stockwerk ist mit hochwertig ausgestatteten Bädern versehen. Ein Master-Badezimmer im Obergeschoss, ein weiteres Duschbad und ein zusätzliches Bad im Erdgeschoss bieten ausreichend Raum für die ganze Familie.
- **\*\*Luxuriöses Wohnen im Erdgeschoss\*\***: Der großzügige, sonnendurchflutete Wohnbereich lädt zum Entspannen ein. Eine gemütliche Sitzgarnitur vor dem offenen Kamin und ein Essbereich für bis zu 15 Personen schaffen den idealen Rahmen für gesellige Stunden.
- **\*\*Exklusive Küche\*\***: Die Küche ist mit hochwertigen Miele-Geräten ausgestattet und verfügt zusätzlich über einen traditionellen Holz-Kochofen mit Backrohr. Eine praktische Speis mit Regalen und Tiefkühltruhe rundet das Angebot ab.
- **\*\*Wellnessbereich\*\***: Im Untergeschoss befindet sich eine Sauna mit angrenzendem Duschbad sowie ein großer Ruhe- und Fitnessraum. Ein gemütliches Kellerstüberl mit offenem Kamin bietet einen weiteren Rückzugsort.
- **\*\*Außenbereich\*\***: Uneinsehbare Terrassen, ein gepflegter Garten, ein Gartenhäuschen und ein überdachter Fahrradabstellbereich sorgen für eine perfekte Balance zwischen Privatsphäre und Naturverbundenheit.
- **\*\*Parkmöglichkeiten\*\***: Es stehen drei Stellplätze für PKW zur Verfügung.
- **\*\*Perfekte Lage\*\***: Am Ende einer Sackgasse gelegen, besticht das Haus durch seine ruhige und sonnige Lage. Der Skilift sowie zahlreiche Wander- und Spazierwege befinden sich in

unmittelbarer Nähe.

### **\*\*Mietkonditionen:\*\***

- **\*\*Sofort beziehbar und langfristig mietbar\*\***
- **\*\*Kautio bei Privatnutzung\*\***: 3 Bruttomonatsmieten
- **\*\*Kautio bei gewerblicher Nutzung\*\***: Bankgarantie über die Hälfte der Miete der vereinbarten Mietdauer
- **\*\*Provision\*\***: Abhängig von der Mietdauer und Nutzung - nur bei gewerblicher Nutzung (2 bis 3 Bruttomonatsmieten zzgl. USt.)

Erleben Sie Luxus und Nachhaltigkeit in perfekter Harmonie. Dieses Landhaus bietet höchsten Wohnkomfort für Menschen, die Wert auf Qualität und Stil legen.

### **\*\*Abtenau – Familienfreundliche Lebensqualität in den Salzburger Alpen\*\***

Abtenau, ein malerischer Ort im Herzen des Lammertals, bietet eine Fülle an Freizeitmöglichkeiten und eine hervorragende Infrastruktur, die besonders Familien anspricht. Eingebettet in eine atemberaubende Berglandschaft, ist Abtenau ein Paradies für Outdoor-Enthusiasten: Im Winter locken das Skigebiet Dachstein West und die nahegelegene Karkogel-Rodelbahn und Skilift, während im Sommer Wanderwege, Mountainbike-Strecken und das Erlebnisbad Abtenau für Abwechslung sorgen.

Für Familien mit Kindern bietet Abtenau eine gut ausgebaute Infrastruktur. Vor Ort gibt es mehrere Kindergärten und Volksschulen, die eine optimale Betreuung und Bildung für die Kleinen sicherstellen. Die Kinderbetreuungseinrichtungen sind modern ausgestattet und bieten flexible Betreuungszeiten, was besonders berufstätige Eltern zu schätzen wissen. Zudem gibt es in Abtenau eine Mittelschule und weiterführende Schulen in der Nähe, sodass eine umfassende schulische Ausbildung gesichert ist.

Die Nähe zu größeren Städten wie Salzburg, das nur etwa 45 Autominuten entfernt ist, macht Abtenau besonders attraktiv für Pendler. Die Stadt Hallein ist in etwa 30 Minuten erreichbar und bietet weitere Bildungs- und Freizeitangebote sowie Einkaufsmöglichkeiten. Diese Verbindung zwischen ruhigem, naturnahem Leben und der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten macht Abtenau zu einem idealen Wohnort für Familien, die das Beste aus beiden Welten suchen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir

übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <8.650m  
Krankenhaus <125m  
Apotheke <350m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m  
Kindergarten <150m

### **Nahversorgung**

Bäckerei <250m  
Supermarkt <400m

### **Sonstige**

Geldautomat <350m  
Bank <350m  
Post <350m  
Polizei <375m

### **Verkehr**

Bus <325m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap