

# Einzigartige Premium-Liegenschaft in Saalfelden am Steinernen Meer



Aussenansicht

**Objektnummer: 7654/119**

**Eine Immobilie von Pabinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5760 Saalfelden am Steinernen Meer
<b>Nutzfläche:</b>	375,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,57
<b>Kaufpreis:</b>	2.190.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Otto Pabinger

Pabinger Immobilien GmbH  
Kopplehen 13  
5652 Dienten am Hochkönig

T +43 664 4711922

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









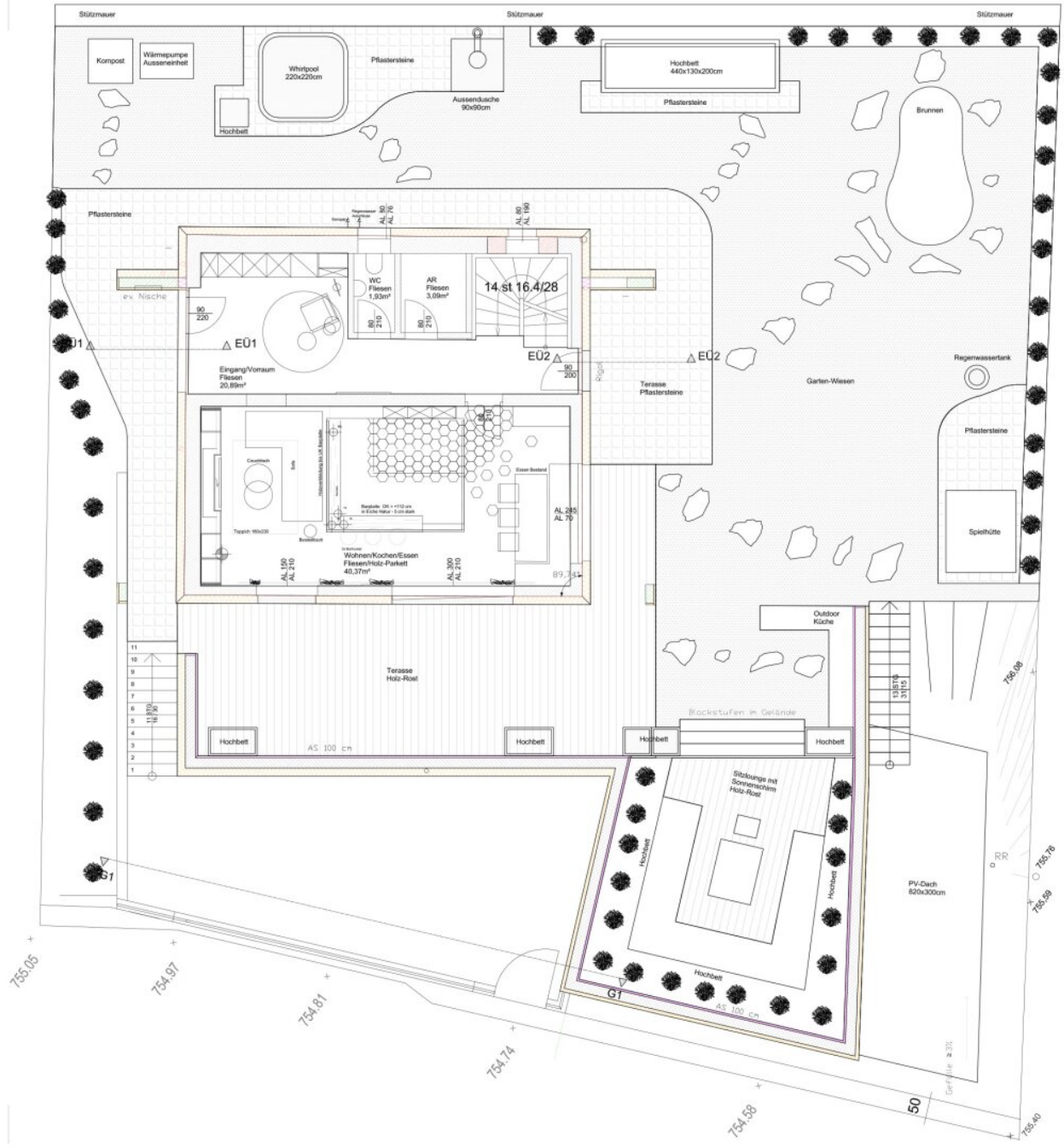




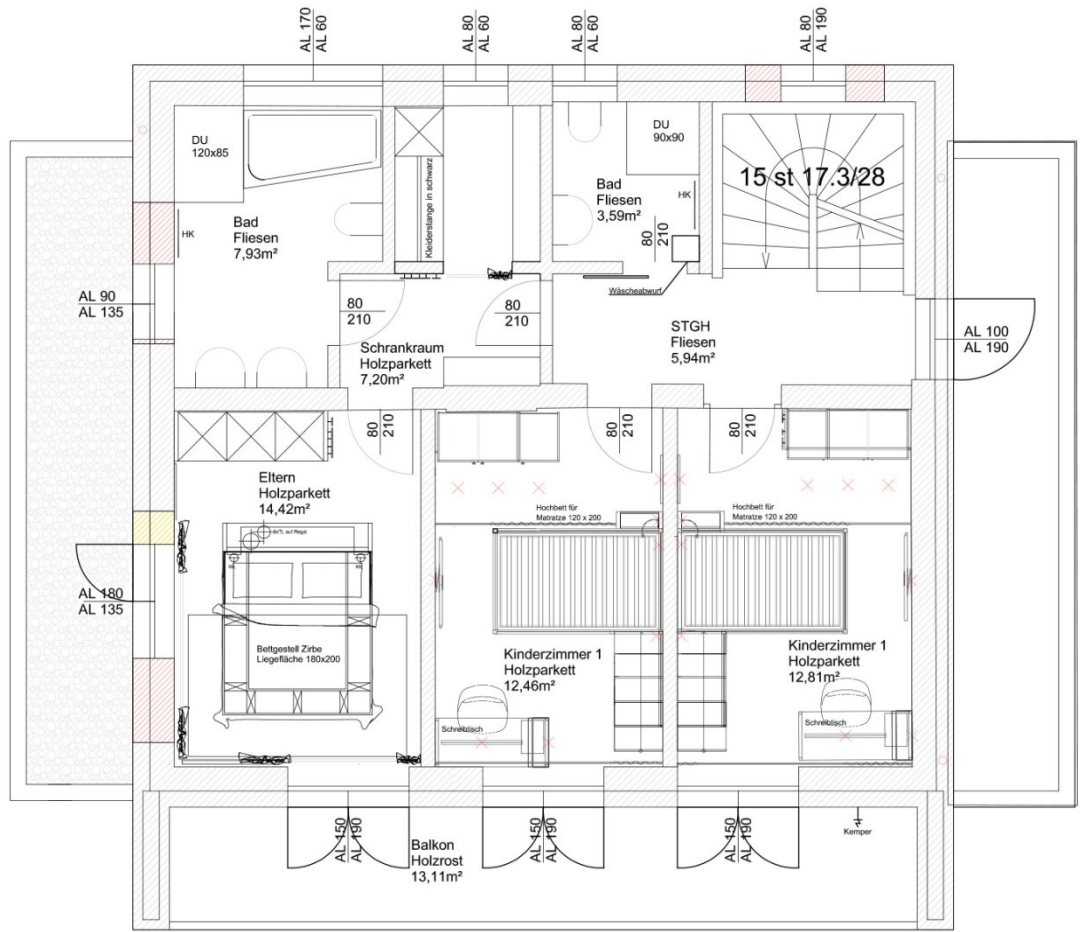


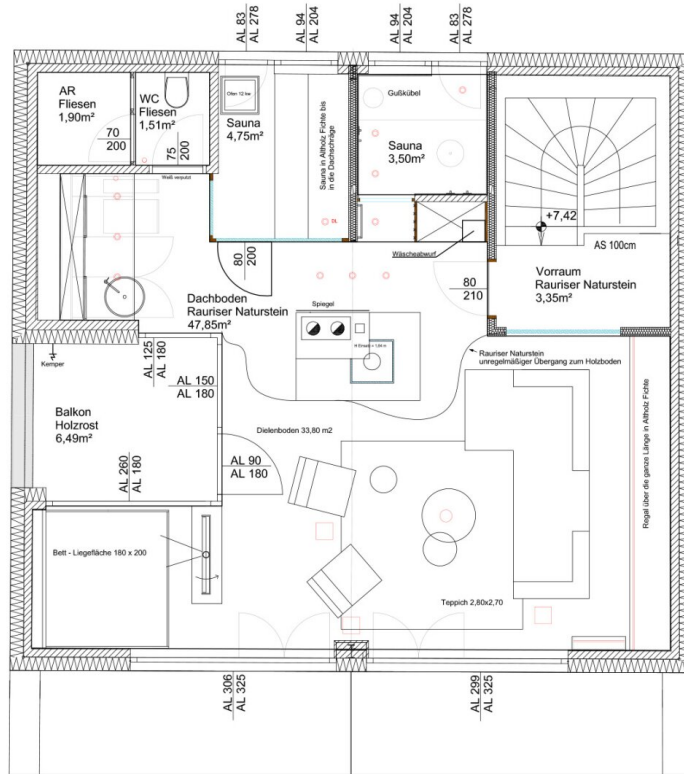














## Objektbeschreibung

Treten Sie ein in ein Haus, das nicht nur optisch durch seinen außergewöhnlichen Stil besticht. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht eine vielfältige und individuelle Nutzung, die ihresgleichen sucht. Die exklusive Immobilie mit einer Nutzfläche von ca. 375 Quadratmetern verbindet außergewöhnliches Design mit modernster technischer Ausstattung und bietet so eine einzigartige Wohn- und Wohlfühlatmosphäre.

### **Das UNTERGESCHOSS - Wohnraum, Einliegerwohnung, Büro, Praxis oder vieles mehr.**

Verbunden mit dem Rest des Hauses, aber auch über einen separaten Eingang, gelangen Sie in das Untergeschoss, das derzeit als Büro genutzt wird. Großflächige Glaselemente sorgen für viel Tageslicht. Wobei der beheizte Außen- Vorplatz durch Betonmauer und beschichteten Glaselemente wiederum vor neugierigen Blicken schützt. Die Teeküche mit Bar lädt zum Verweilen ein. Im Weinraum mit eigener Klimaanlage können edle Tropfen gelagert werden. Die aus der Klimaanlage gewonnene Energie wird zur Beheizung eines verglasten Abstellraumes mit PV-Dach verwendet, der für Fahrräder oder zur Überwinterung empfindlicher Gartenpflanzen genutzt werden kann.

Der zusätzliche Pelletofen heizt den Raum unabhängig und sorgt für warmes Wasser. Das höchstwertig ausgestattete Badezimmer mit innovativer Mooswand, Dampfdusche für vier Personen, Waschbecken und Hygiene-Dusch-WC sorgt für Wohlfühlmomente. **Weitere Besonderheit:** Dieser 47 m<sup>2</sup> große Teil des Untergeschosses wurde so geplant, dass er unabhängig vom Rest des Hauses als Einliegerwohnung, Praxis oder Büro genutzt werden kann.

### **Hell, freundlich und beheizt**

Hier von einem Keller zu sprechen, wäre eine Beleidigung. Die weiteren großzügigen Flächen des Untergeschosses mit viel Stauraum, Hauswirtschaftsraum sowie Technikraum und zwei Waschbecken ausgestattet, sind allesamt mit großflächigen, edlen Bodenfliesen und Fußboden- und Wandheizung versehen. Mehr als genug Platz haben Sie durch raumhohe Schränke. Waschmaschine und Trockner wurden in benutzerfreundlicher Höhe positioniert.

Die kleine Werkstatt und die angrenzende Doppelgarage sind mit einer Spezialbeschichtung versehen, so dass Sie diese unkompliziert mit einem Hochdruckreiniger säubern können. In der Doppelgarage sowie im Carport befinden sich drei Ladestationen mit je 11 kW für Elektroautos. Weitere Besonderheit: Sie können die komplett isoliert, belüftete, mit Fußbodenheizung sowie allen technischen Anschlüssen ausgestattete Doppelgarage nicht nur als Abstellplatz für Ihr Auto nutzen.

### **Das ERDGESCHOSS - Ein Ort zum leben und wohlfühlen.**

Durch die großzügige Eingangsbereich mit raumhohen Schränken – durchdacht mit Elektroanschlüssen für Staubsauger und Co. ausgestattet – gelangen Sie in den Wohnbereich mit separatem WC für Gäste und extra Speisekammer samt Gefrierschrank. In der weitläufigen, lichtdurchfluteten Wohnküche mit großen Fensterflächen und Blick ins Grüne spielt sich das Leben ab. Die Küche ist edel und funktional mit Kühl-Gefrierkombination, Getränkekühlschrank, Wärmeschublade, Dampfgarer, Backofen, Geschirrspüler und Bora-Kochfeld ausgestattet. Ein Luftbefeuchter in Flammenoptik sorgt für das perfekte Raumklima. Von hier aus gelangen Sie auf die eindrucksvolle Terrasse und in den Garten. **Weitere Besonderheit:** Mit zusätzlichen Seitenmarkisen, Heizstrahlern, intelligenter Beleuchtung und elektronischen Anschlüssen wird die Terrasse im Handumdrehen zu Ihrem erweiterten Wohnzimmer.

### **Das OBERGESCHOSS - Ruhe und Entspannung.**

Drei Schlafzimmer mit Pronatura-Schlafsystem und zwei Bäder erwarten Sie im Obergeschoss. Zwei Schlafzimmer werden derzeit als Kinderzimmer genutzt und sind mit maßgefertigten Hochbetten und Tischlerschränken inklusive Innenbeleuchtung ausgestattet. Im dritten Schlafzimmer schlafen Sie in einem Zirbenbett unter einem künstlichen Sternenhimmel.

Im angrenzenden Badezimmer mit zwei Waschbecken, integriertem Spiegelschrank, Handtuchwärmer und Hygiene-Dusch-WC entspannen Sie sich im Whirlpool oder unter der Regendusche. Der begehbare Kleiderschrank sorgt für Ordnung. Alle drei Schlafzimmer haben Zugang zum Balkon mit Thermokieferboden. Das kleinere Bad ist mit Regendusche, WC, Waschbecken, integriertem Spiegelschrank und Badheizkörper ebenfalls hochwertig ausgestattet.

### **Das DACHGESCHOSS - beeindruckende Ausblicke.**

Das Kitzsteinhorn, der Biberg und das Steinerne Meer – all das können Sie vom ausgebauten Dachgeschoss mit seinen großzügigen Fensterflächen aus sehen. Parkett kombiniert mit Rauriser Naturstein sorgen für die perfekte Verbindung von Wellness und Wohnen. Den Mittelpunkt bildet der offene Kamin im Wohnbereich mit direktem Zugang zur Sauna, die auch als Dampfbad oder Infrarotkabine genutzt werden kann.

Ein weiteres Highlight: die Dusche mit Saunakübel und die Teeküche mit Weinkühlschrank, Hygiene-Dusch-WC, Bad mit Regendusche, Kneipschlauch, Waschbecken und Badheizkörper. Die gemütliche Dachterrasse mit Loungemöbeln lädt zum Verweilen ein.

**Weitere Besonderheit:** Das Dachgeschoss mit seinen rund 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche können Sie problemlos als Wohnung mit eigenem Ausgang abtrennen.

### **Der GARTENBEREICH - leben mit der Natur.**

Rund um das Haus erstreckt sich der großzügige Garten, der wie das gesamte Haus durch



seine durchdachte Planung beeindruckt. Gezielt platzierte Hochbeete teilweise mit Verglasung, ein kleiner Bachlauf und eine Regenwassertank lassen das Gärtnerherz höherschlagen. Eine Außendusche sorgt für Erfrischung. Entspannung finden Sie im Whirlpool, während sich der Rasenroboter um das Gras kümmert. In diesem Garten können Sie den ganzen Tag die Sonne genießen.

Der Loungebereich über der Garage mit riesigem Sonnenschirm und fixer Outdoor-Küche lädt zu geselligen Grillabenden ein. Die Kinder können sich auf dem Trampolin und im Spielhaus austoben. Die beeindruckende Steinmauer, Bambus und Thujen sowie gezielte Bepflanzung sorgen für Ihre Privatsphäre. Und wenn es dunkel wird, sorgen zahlreiche Außenleuchten für eine unvergleichliche Atmosphäre. **Weitere Besonderheit:** Mit der fix installierten Außenküche inkl. Kalt- und Warmwasseranschluss können Sie das Kochen kurzerhand in den Garten verlegen.

### **Hochwertige Ausstattung:**

- durch abwaschbare Fassadenplatten kein Außenanstrich mehr notwendig
- Parkett und großformatige Fliesen
- Innen & Außenwhirlpool
- Außendusche mit Kalt und Warmwasser
- Außenküche
- Sauna, Dampfdusche
- Weinraum
- Hochbeet mit Glasüberdachung
- Pflanzenglashaus für den Winter
- Rauriser Naturstein

- Altholz-Eichtüren
- Holz-Aluminium UG, 1. OG, DG & Kunststoff-Aluminium-Fenster (EG)
- fast alle Fenster und Terrassentüren mit elektrischen Jalousien und Insektenschutz
- Balkone mit Thermokieferboden
- Hygiene-Dusch-WCs
- Wäscheabwurf durchs ganze Haus
- Ton-Lehmputz
- maßgefertigte Tischlermöblierung kann auf Wunsch übernommen werden

#### **Modernste Technik:**

- Loxone Home Smart Home Technologie
- heizen und kühlen mit Luftwärmepumpe über Fußboden- und Wandheizung
- Warmwasserbereitung über Forstner Hygiene Speicher
- 8 m<sup>2</sup> thermische Solaranlage auf dem Balkon
- Grandewasser



- Photovoltaikanlage im Hauptdach integriert mit insgesamt 14,6 kW
- Carport mit PV-Dach Fahrrad- oder Pflanzraum mit PV-Dach ca. 4 kW
- 60 kW Stromspeicher mit Notstromfunktion
- kein Schneeschaukeln mehr durch beheizte Freiflächen
- automatische Wohnraum Be- und Entlüftung
- vollelektrische Markisen und Jalousien
- 3 Ladestationen für Elektroautos je 11 kW

#### **Nutzungsmöglichkeiten:**

- Eigennutzung als Hauptwohnsitz: ja
- Vermietung an Personen mit Hauptwohnsitz: ja
- Nutzung als Mitarbeiterwohnung: ja
- Privatzimmervermietung: ja
- Eigennutzung als Zweitwohnsitz: nein
- Touristische Vermietung: nein

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch**

**vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://otto-pabinger.service.immo/registrieren/de) - <https://otto-pabinger.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap