

Sonnige Aussichten rund um die Uhr in traumhafter Ruhelage!

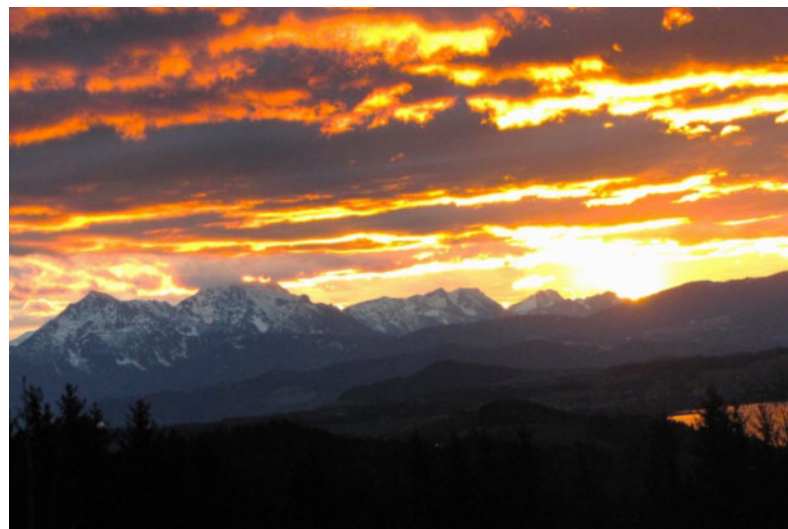


5202 Neumarkt am Wallersee



Scan me!

Weiterführende
Informationen
erhalten Sie hier.





Quelle: Goolge Earth

Umgeben von einer malerischen Grünlandschaft bietet diese Liegenschaft eine einmalige Lebensqualität, welche seinesgleichen sucht. Für anspruchsvolle Personen ein wahres Juwel, weit ab von geschäftigem Trubel einer Stadt mit viel Ruhe und Sonnenschein von früh bis spät abends!

Das 1994 fertig gestellte Einfamilienhaus erstreckt sich über 3 Etagen. Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem Windfang, einer praktischen Garderobe und einer großzügigen, lichtdurchfluteten Diele. Die praktische Küche mit gemütlichen Essbereich ist eine Freude für Hobbyköche und bietet den perfekten Ort für gesellige Mahlzeiten mit Familie und Freunden. Das angrenzende Wohnzimmer verspricht Gemütlichkeit und Komfort und bietet einen freien Blick auf den eigenen Garten und den in der Ferne zu erblickenden Wallersee. Gemütliche Abende genießt man auch in der Winterzeit bei verschneiter Naturlandschaft durch die wohlige Wärme eines Kachelofens.

Ein Badezimmer, ein separates WC, ein kleiner Vorraum und eine großzügige PKW-Garage runden das Erdgeschoss ab. Parkmöglichkeiten für ein Zweitauto und für Besucher sind gegeben.









Im Obergeschoss erwarten Sie neben der Diele, zwei geräumige Schlafzimmer, welche auch durch die mit viel Tageslicht und Zugang zum sonnigen Balkon punkten. Von diesem Balkon erhält man einen atemberaubenden Ausblick auf die grünen Wiesen, die Wälder, die Berge des Salzburgerlandes (u.a. den Watzmann) und ebenso auf den schillernden Wallersee.

Jedes Schlafzimmer bietet zudem eine separate Nasszelle mit jeweils einem Waschbecken und einem Bidet. Genial: Es gibt auch eine Stromfreischaltung für die Schlafzimmer. Falls keine Energie verbraucht wird (und nichts eingeschaltet ist), schaltet der Automat das gesamte Stromnetz für diese Schlafräume automatisch ab (E-Smog-Abschaltung). Somit ist eine geruhige Nacht auch für elektrosensible Bewohner garantiert.

Drei zusätzliche Dachbodenräume bieten noch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und viel Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände im Obergeschoß.





Das Kellergeschoß beeindruckt mit einem vielfältigen Angebot an Wellness- und Freizeitmöglichkeiten. Ein Fitness- und Ruheraum mit Sauna + Infrarotkabine lädt zum Entspannen ein, während ein Hobbyraum und eine Werkstatt genügend Raum für kreative Aktivitäten bieten.

Ein überdachter Mehrzweckraum im Kellergeschoß mit Ausgang in den Garten ist ideal für gesellige Grillabende mit Familie und Freunden – diese Runde kann durch das Platzangebot auch gerne Mal eine Größere sein. Genießen Sie die Sonnenstunden auf dem großen Grundstück.

Zusätzlich stehen noch eine Waschküche, ein Vorratsraum, ein großer Vorrat mit Platz zum Abstellen von Gegenständen, sowie ein Geräteraum für die Gartengeräte zur Verfügung. Zudem befindet sich im Kellergeschoß ein Heizraum mit Warmwasserboiler und Pufferspeicher, sowie ein Pellets-Lagerraum.





Grundriss Erdgeschoß



Grundriss als schematische Darstellung

Grundriss Obergeschoß



Grundriss als schematische Darstellung

Grundriss Kellergeschoß



Grundriss als schematische Darstellung

Daten im Überblick



ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Objekt-ID	1607/2182
Ort	5202 Neumarkt am Wallersee
Bundesland	Salzburg
Objektart	zum Kauf
Objekttyp	Einfamilienhaus
Unterkellert	ganz
Fertigstellung	1994

FLÄCHEN

Grundstücksfl.	ca. 5.200 m ²
Wohnfläche	ca. 139 m ²
Kellerfläche	ca. 109 m ²
Nebengebäude	ca. 73 m ²
Balkon	ca. 12 m ²
Dachboden	ca. 41 m ²
Anz. Garagenstellplatz	1

ENERGIEINFORMATIONEN

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Pellets
HWB	128 kWh/m ² a / D
fGEE	1,18
Energieausweis gültig bis	24.03.2034

PREIS

Angebotspreis	EUR 860.000,—
Gemeindeabgaben	EUR 43,-
Heizkosten	EUR 31,-
Versicherung	EUR 72,-
Käuferprovision	3,00% zzgl. 20 % USt

WISSENSWERTES

Das Anwesen verfügt auch über **Selbstversorgungssysteme**, welche eine gesicherte Lebensweise ermöglichen. Eine **eigene Trinkwasserquelle** und eine **Quellfassung im Garten** garantieren eine nachhaltige Wasserversorgung. Für die **Warmwasseraufbereitung** gibt es **Sonnenkollektoren** (ca. 16 m² für **Warmwasser** und **Bodenheizung** – Wasserspeicher 1000l + 800l zuschaltbar). Weiters eine große **Photovoltaikanlage** (12,21 kWp; samt Speicher), welche für eine **effiziente Energiegewinnung** sorgt. Ein Dieseldieselgenerator steht zusätzlich zur Verfügung, um im Falle eines Stromausfalls weiterhin einen Inselbetrieb zu garantieren. Kombiniert wird diese Anlage mittels dem System: „Smartfox pro light“. Dieses System dient dazu, den Eigenverbrauch in den elektronischen Anlagen mit Eigenstromerzeugung auf ein Maximum zu optimieren.

Rechtlicher Hinweis
Jedes RE/MAX-Büro ist ein rechtlich und wirtschaftlich eigenständiges Unternehmen. Die Objektdaten beruhen auf Angaben des Auftraggebers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

Matthias Rettenbacher

Büroinhaber

Makler, Premium Agent



Der Beruf als Maurer und Zimmerer war Grundstein für meine Arbeit als Makler inkl. **Erstellung von Gutachten und, auch Marktwertermittlungen** von Ein- u. Zweifamilienhäusern, Eigentumswohnungen und Grundstücken.

Ihre Vorteile:

- / **Erfahrung von mehr als 30 Jahren professioneller Vermittlungstätigkeit** und die **Kraft der Marke RE/MAX.**
- / **1 Ansprechpartner** bei Einbeziehung des lokalen und regionalen Netzwerkes.

Berufliche Qualifikationen:

1994: Beginn der Vermittlungstätigkeit in der Immobilienbranche
1995: erfolgreich abgelegte Prüfung zum Immobilienassistenten (WKO-Oberösterreich)
1996: erfolgreich abgelegte Befähigungsprüfung als Immobilienmakler (WKO-Salzburg.)
2000: Erwerb der Franchise-rechte bei RE/MAX, dem weltweit größten und erfolgreichsten Maklerverbund
2003: neuer Standort in der Esplanade mit 220m² Bürofläche. Zielsetzung: die bestmögliche Dienstleistung für Verkäufer und Käufer von Immobilien. Mittlerweile zählt unser Team bereits 10 Personen.

Sie kennen jemanden der eine Immobilie verkaufen möchte?

Oder haben selbst eine Immobilie zu verkaufen?

Sehr gerne kontaktieren Sie mich für ein unverbindliches Beratungsgespräch bei mir im RE/MAX Büro.

Ihr Matthias Rettenbacher
Mobil: 0699/ 12 18 22 35
E-mail: m.rettentbacher@remax-bad-ischl.at





RE/MAX

im Salzkammergut

Kontaktieren Sie uns!

Beratung - Bewertung - Verkauf

Als RE/MAX - Immobilienmakler, sind wir die örtlichen Experten. Wir kennen das innere Salzkammergut wie unsere Westentasche, daher sind wir bei Immobilienfragen der richtige Ansprechpartner. Suchen Sie nach einer serviceorientierten Firma? RE/MAX hilft Ihnen bei der Bewältigung aller Schritte: von Vorbereitungstipps für den Verkauf Ihrer Immobilie bis hin zum Vertragsabschluss und der Übergabe. Man kennt uns für unseren berühmten Anspruch: Niemand auf der Welt vermittelt mehr Immobilien als RE/MAX.



Matthias Rettenbacher

RE/MAX Broker/Owner
Makler, Premium Agent

M +43 699 12 18 22 35

T +43 6132 26 757

E m.rettentbacher@remax-bad-ischl.at

RE/MAX Bad Ischl

Inhaber: Matthias Rettenbacher
Esplanade 4
4820 Bad Ischl
office@remax-bad-ischl.at

www.remax-bad-ischl.at

RE/MAX
Bad Ischl