

Schulgasse 172, 8952 Irdning | Freizeitimmobilie gewerblich | Objektnummer: 8697

Nähe Salzkammergut, Luxus Immobilie mit Bergblick, Zweiwohnsitzfähig - Pool und Sauna



Ihr Ansprechpartner

Bruno Brehm

01 595 21 80
+43 6609994999

office@brehm.at

Nähe Salzkammergut, Luxus Immobilie mit Bergblick, Zweiwohnsitzfähig - Pool und Sauna



Lage

Die Liegenschaft liegt in einer 1A Lage von Irdning, nur 5 Gehminuten vom Hauptplatz in Irdning entfernt

Beschreibung

Zum Verkauf gelangt ein zentrumsnahes ca. 950 m² großes Grundstück mit 2 freistehenden Häusern. Die zwei Häuser verfügen über folgende Räumlichkeiten:

1. **175m² GROSSES WOHNHAUS:** Baujahr 1991, das Haus wurde laufend modernisiert und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 175 m² und zusätzlich eine Vollunterkellerung (ca. 80m²). In Summe gibt es neben dem Wohnzimmer 5 Zimmer und 3 Bäder.
 - **Erdgeschoß:**
 - Wohnzimmer ca. 35m² mit traumhaftem Ausblick auf Berglandschaft (Grimming) und angrenzende Grünfläche, offener Kamin, Ausgang auf die 26m² große Südwest Terrasse
 - 2 Zimmer (18m² Nordost ausgerichtet + 10m² Südost ausgerichtet)
 - Modernes Badezimmer mit Fenster (Ausstattung: große ebenerdige Walk-In Dusche, WC, Bidet, breiter Waschtisch)
 - Moderne Küche mit Fenster ca. 9m², (u.a. Siemens Geräte, Wok Herd, Teppanyaki Kochfeld, hochgestelltes Backrohr)
 - Flur, Diele und Gäste-WC mit Handwaschbecken
 - **Dachgeschoß:**
 - Großes Schlafzimmer (ca.20m²) mit angeschlossenem Bad mit Fenster (5,5m², Dusche, WC, Waschbecken, Bidet) und Garderobe (5,6m²) (Master Bedroom)
 - Zimmer 19m² mit Ausgang auf 4,7m² Balkon
 - Zimmer mit 12,6m²
 - Badezimmer 5m² mit Fenster (Badewanne mit Duschköglichkeit, WC, Waschbecken)
 - Dachbodenraum /Stauraum ca. 5m²

Kellergeschoß (bzw. teilw. Souterrain)

- 28 m² Hobbyraum bzw. Stüberl mit Tageslicht und sich darin befindlicher Sauna und Dusche
 - 16m² Lagerraum mit kleinem Oberlichtfenster, bisher als Werkstatt verwendet
 - 8,6 m² Waschküche mit Waschmaschine, Trockner, Spüle
 - 10 m² Schutzraum, in dem sich unter anderem der Server befindet
 - - Heizraum (Anschlüsse, Haustechnik Fernwärme)
 - Weiterer Raum von dem man direkt über eine außenliegende Stiege in den Garten gelangt
1. **Moderner Bungalow ca. 65 m², Baujahr 2017**, bei diesem, durch einen Architekten stilvollen geplanten Bungalow handelt es sich um ein eigenständiges Gebäude, das baulich nicht mit dem großen Wohnhaus verbunden ist. Der mit Tischlermaßmöbeln ausgestattete Bungalow, kann als eigenständiges Haus mit Wohnküche, Schlafzimmer und Bad mit WC unabhängig vom großen Wohnhaus bewohnt werden.
- große Wohnküche (31 m²) mit ca. 5,5 m großer Glasschiebetüre mit Blickrichtung Garten und Pool und phänomenalen Ausblick auf den Grimming. Durch die Schiebetür gelangt man auf die ca. 50m² große Poolterrasse. Die Küche ist neutral in weiß gehalten und ist vollständig ausgestattet.
 - Schlafzimmer (13,4m²)
 - Modernes Bad mit Fenster und großer ebenerdiger Glasdusche, , WC Waschtisch, Waschmaschine in Einbauschränk
 - Vorraum/Garderobe (10m²) mit hochwertigen und modernen Tischlereinbauschränken für Garderobe bzw. Stauraum, hell und freundlich durch das Dachflächenfenster

Pool: hochwertiger Leidenfrost Pool 8x4m; 1,5m tief, beheizt

Garage: Doppelgarage (5,5 m x 6m Innenmaße)mit Fenster und elektrischem Tor

Heizung:

Die Beheizung des Hauses erfolgt mittels Fernwärme vom Heizwerk Irdning aus. Die Übergabestation befindet sich im großen Wohnhaus. Im großen Wohnhaus ist im Erdgeschoß eine Fußbodenheizung und im Dachgeschoss sind Heizkörper. Der Bungalow wird mittels Fußbodenheizung beheizt.

Die Heizkosten belaufen sich für beide Häuser inkl. Warmwasserkosten für das Haupthaus, Schwimmbad auf 27 Grad beheizt, ganzjährig bewohnt auf 250 €/ Monat

Lage:

Die Liegenschaft liegt in einer 1A Lage von Irdning, nur 5 Gehminuten vom Hauptplatz in Irdning entfernt. Ein Supermarkt (Spar) ist 5 Gehminuten entfernt.

- Skigebiete in der näheren Umgebung: Tauplitz 18 Fahrminuten, Schladming 35 min, Flachau (Ski amadé) 57 min
- Putterersee 2,6 km, 8 min mit dem Fahrrad;

- Grimming Therme 17 Autominuten
- 18 Loch Golfplatz Schloß Pichlarn 4 Autominuten entfernt
- Flugplatz Niederöblarn -Segel und Sportflugplatz 10 min

In näherer Umgebung,

Pürg (6,5 km),

Grundlsee 36 km

Altaussee 36 km (30 min)

Alleinvermittlung -Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Brehm Immobilien als Doppelmakler tätig ist.

Wenn Sie uns eine schriftliche Anfrage schicken, lassen wir Ihnen ein Exposé mit weiteren Fotos und den Planunterlagen (Grundrisspläne) zukommen.

Eckdaten

Grundstücksfläche:	ca. 950,01 m ²	Nutzungsart:	Wohnen
Wohnfläche:	ca. 240,01 m ²	Beziehbar:	sofort
Nutzfläche:	ca. 340,01 m ²	Eigentumsform:	Alleineigentum
Gartenfläche:	ca. 400 m ²	Mobiliar:	teilmöbliert
Kellerfläche:	ca. 80 m ²	Heizung:	Fernwärme
Terrassenfläche:	ca. 50 m ²	Lagebewertung:	sehr gut
Balkonfläche:	ca. 4,7 m ²	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Garagenfläche:	ca. 33 m ²	Erschließung:	vollerschlossen
Stellplatzfläche:	ca. 25 m ²	Zustand:	modernisiert
Zimmer:	8	Energieausweis	
Bäder:	4	Gültig bis:	21.02.2031
WCs:	5	HWB:	 96,1 kWh/m ² a
Abstellräume:	2	fGEE:	 1,17
Gärten:	1		
Keller:	1		
Terrassen:	2		
Balkone:	1		
Garagen:	2		
Stellplätze:	2		

Ausstattung

Ausblick:	Bergblick, Fernblick, Grünblick	WCs:	Gäste-WC
Balkon:	Südwestbalkon / -terrasse	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Bidet, Bad mit WC
Räume:	WG geeignet	Küche:	Einbauküche
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Rollläden	Stellplatzart:	Garage
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV	Extras:	Sauna, Swimmingpool, Abstellraum, Gartennutzung, Rollstuhlgerecht, Außendusche

Preisinformationen

Kaufpreis:	790.000,01 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
		Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos



Wohnzimmer Ausgang auf Terrasse



Wohnzimmer/Esszimmer Ecke Aussicht



Ausblick vom Esstisch



Blick aus dem Wohnzimmer



Küche



Küche



Bad Erdgeschoß



Schlafzimmer EG 18m²



Schlafzimmer 10,8 m² im EG



Vorraum DG



Zimmer OG mit angeschl. Bad und garderobe
(Masterbedroom)



Badezimmer OG (Masterbedroom Badezimmer)



Zimmer 19m² mit Ausgang auf 4,7m² Balkon



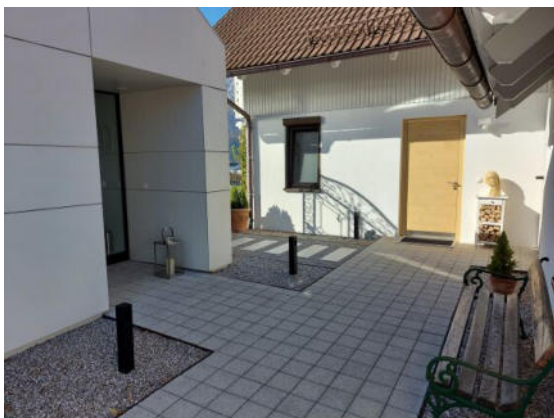
Zimmer mit 12,6m² - derzeit als Büro genutzt



Bad OG v. Vorraum aus begehbar



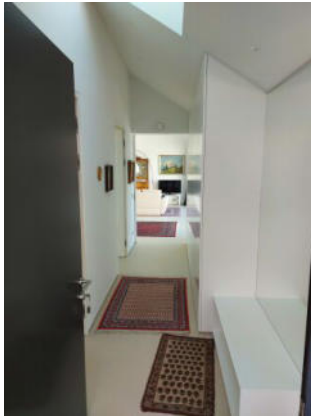
Kellerstüberl - Hobbyraum



Separater Zugang zum Haus und Bungalow



Eingang Bungalow



Vorraum Bungalow mit gr. Tischlereinbauschränk rechts



Schlafzimmer Bungalow mit gr. Tischlerschrank



Bad



Bad Bungalow (behindertengerecht geplant)



Wohnzimmer Bungalow



Wohnzimmer Bungalow (rechts ist die Küchenzeile in weiß)



Couchbereich Bungalow



Blick aus dem Bungalow in den Garten Richtung Pool
durch die große Schiebtüre



Ansicht von der Straße (nur wenig Anrainerverkehr)



Pool abgedeckt

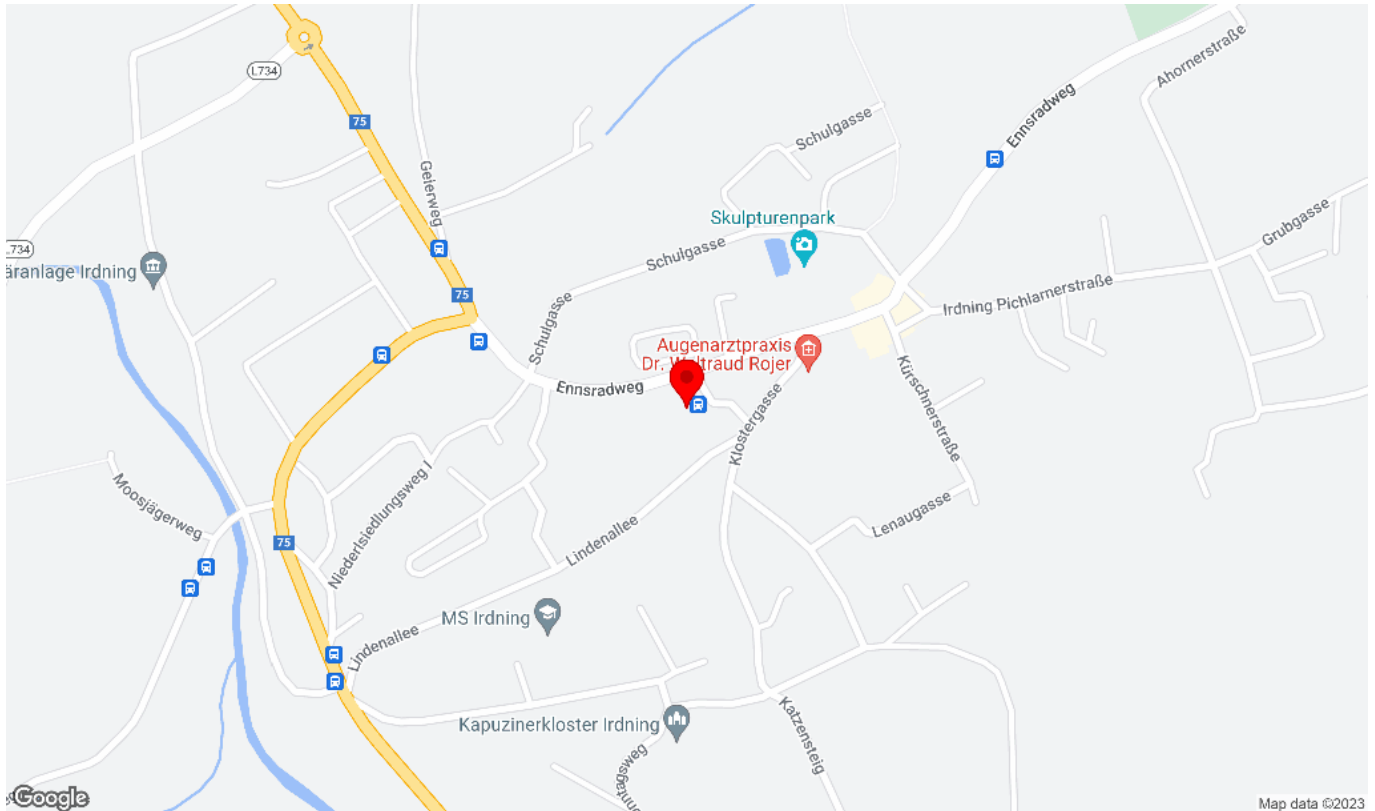


Blick von einer Grundstücksecke



Lage

Schulgasse 172, 8952 Irdning



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	625 m
Apotheke	3.225 m

Nahversorgung

Supermarkt	100 m
Bäckerei	275 m

Verkehr

Bus	25 m
Bahnhof	2.775 m
Flughafen	4.500 m

Kinder & Schulen

Schule	200 m
Kindergarten	125 m

Sonstige

Bank	175 m
Geldautomat	175 m
Post	100 m
Polizei	525 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Plan

