RUTHARDT IMMOBILIEN

AUSSICHTSREICH

Immobilien sind mehr als nur vier Wände mit einem Dach darauf. Immobilien sind Lebensträume. Lebensräume. Sie erzählen Geschichten von den Menschen, die hier leben. Eine Wohnung oder ein Haus kaufen heißt auch: ein neues Zuhause schaffen... eine neue Geschichte beginnen. Wir überreichen Ihnen hiermit unser exklusives Exposé Magazin, das wir in Zusammenarbeit mit den Eigentümern sorgfältig und mit Liebe zum Detail erstellt haben. Sicher kann Ihnen dieses Papier nicht alle Fragen umfassend beantworten, aber es soll Ihnen einen kleinen Einblick geben. Gerne zeigen wir Ihnen die Räumlichkeiten auch persönlich. Dann beantworten wir Ihnen nicht nur alle Ihre Fragen, sondern haben auch Ideen und Vorschläge, wie diese Immobilie auf Ihre ganz persönlichen Wünsche und Bedürfnisse angepasst werden kann. Wir wollen, dass hier eine gute Geschichte für Sie beginnt.

Ihre Beatrix Ruthardt

Das sind die Fakten

DIE ÜBERSICHT

DAS SCHLÜSSELBRETT

Immobilientyp	Familienhaus
Ruhige Wohnlage	5091 Unken
Baujahr	1974
Grundstück	sonnige 537 m²
Größe	250 m² Wohnfläche
Dachgeschoss	vorbereitet für zusätzlich 70 m² Wohnfläche
Wellness	2 Badezimmer mit Wanne oder Dusche, WC extra
Sonne	südöstlicher Balkon und Garten
Heizung	Ölheizung, 1998 erneuert, gemauerter Ofen
Energieausweis	in Arbeit
Parken	Carport + Garage + Freistellplätze
Einzug	nach Vereinbarung
Wasser	eigene Quelle
Kaufpreis	690.000 Euro
Käuferprovision	3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt
Ihr Ansprechpartner	Beatrix Ruthardt, +43 664 511 80 89
Mail:	info@daheim-in-salzburg.at

GENIESSEN SIE DIE HERRLICHE AUSSICHT IN DIE FAZINIERENDE BERGWELT

Herzlich Willkommen

IN UNKEN

„Unser ganz persönlicher Tipp: Das Dachgeschoss lässt sich noch ausbauen. Hier könnte Ihre private Ruheoase für gemütliche Lesestunden entstehen.“

PANORAMALAGE

Im Dreiländereck Salzburg, Bayern und Tirol liegt die beschauliche und idyllische Gemeinde Unken. Atemberaubende Bergpanoramen, naturbelassende Landschaften und bezaubernde Wälder zeichnen den Ort mit seinen gut 2.000 Einwohnern aus.

Unken ist die nördlichste Gemeinde des Pinzgaus und grenzt im Norden und Osten an Deutschland (Bayern), im Süden an die Salzburger Marktgemeinde Lofer und im Westen an die Nordtiroler Gemeinde Waidring – und nur 30 km entfernt, liegt die Festspielstadt Salzburg.

Badespaß für die ganze Familie bietet das Alpen-Freibad in Unken. Zahlreiche Wanderwege laden im Sommer zu Entdeckungstouren in unberührter Natur ein. Eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung wird auch durch eine Vielzahl an Rad- und Mountainbike-Strecken, sowie Rafting, Kanu- und Kajakfahren an den umliegenden Seen geboten.

Im Winter sind Ihren sportlichen Freizeitmöglichkeiten keine Grenzen gesetzt: die Skigebiete Lofer Almbahnen, Heutal sowie die Waidringer Steinplatte sind nur wenige Fahrminuten entfernt. Ein 40 km langes Loipennetz im Heutal, bietet Ihnen ein Langlauferlebnis in tief verschneiten Winterlandschaften fernab von Trubel und Stress.

Das Dorfleben ist geprägt durch ein starkes Miteinander. Liebenswerte Menschen und eine herrliche Landschaft, machen das Leben hier so einzigartig. Beste Infrastruktur mit Nahversorger, Metzgerei und Dorfcafe, Arzt und Apotheke ist gegeben.

Für den Nachwuchs finden sie nah einen tollen Kindergarten und eine Volksschule. Weiterführende Schulen gibt es in der näheren Umgebung.

Für kulinarische Genüsse sorgen die alteingesessenen Wirte der Gemeinde.

Wohnen wo andere Urlaub machen – lassen Sie sich von Unken mit seiner wunderschönen Umgebung verzaubern!

DIE AUSSTATTUNG

GEBÄUDE: • Wohnhaus • massive Bauweise • voll isoliert • Satteldach mit Tonziegeln •

AUFTEILUNG: • derzeit zwei Wohneinheiten • Erdgeschoss mit Terrasse und Garten • Obergeschoss mit großem Balkon und Terrasse • ausbaufähiges Dachgeschoss • Bergblick von allen Räumen •

HEIZUNG: • Ölheizung mit 5000 Liter Tank • gemauerter Ofen • 2-zügiger Kamin •

SONNE: • Süd-/Ostbalkon: Sonne von früh bis spät •

SONSTIGES: • großer Keller mit Hobbyraum, Waschraum, Werkstatt und Lager •

PARKEN: • Carport • Garage • Außenstellplätze • Privatstraße •

GRUNDRISSE

Hier zeigen wir Ihnen die optimalen Grundrisse des Hauses, im Gesamtausmaß von rund 250 m² Wohnfläche.

Links aussen sehen Sie das Kellergeschoss mit seinen vielseitigen Nutzflächen. Im Haus mit Abgang vom Stiegenhaus und mit gesondertem Eingang vom Garten.

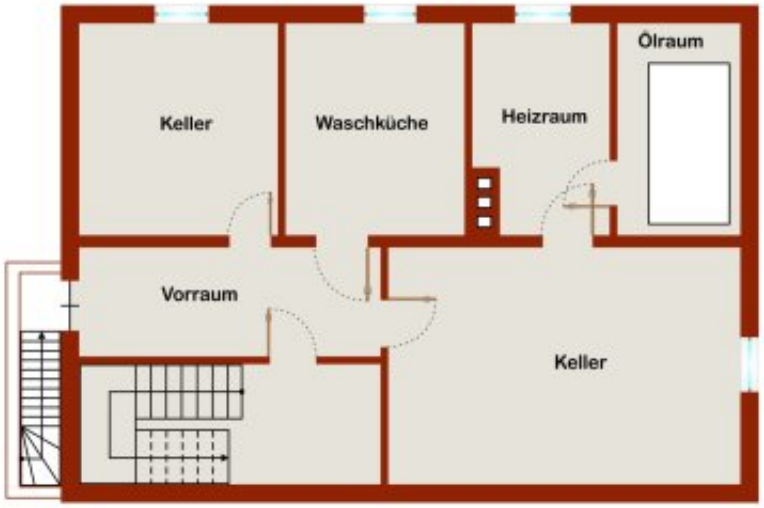
Links innen sehen Sie die genaue Raumaufteilung im Obergeschoss. Beachten Sie bitte den Balkon über die Ost- und Südseite des Hauses. An der Südseite ist im Zuge der Fenstersanierung eine kleine Terrasse entstanden, welche im Plan nicht ausgewiesen ist.

Rechts aussen sehen Sie das Erdgeschoss. Beachten Sie bitte hier bei der Raumaufteilung die Position des Kamins. Hier befindet sich im Wohnzimmer der gemauerte Ofen und in der Küche der Herd zur Befeuerung.

Die hier gemachten Angaben basieren ausschließlich auf Informationen der Verkäufer. Wir sind selbstverständlich ebenfalls um richtige vollständige Angaben bemüht, können jedoch für die Angaben des Verkäufers keine Haftung übernehmen.

Erdgeschoss

RUTHARDT IMMOBILIEN



Kellergeschoss

RUTHARDT IMMOBILIEN

Obergeschoss

DER INNENBEREICH

KÜCHE: *• Einbauküche mit Holzbefeuerungsofen zum Kochen • offene Einbauküche im EG • Markenelektrogeräte •*

BADEZIMMER: *• Bad im EG mit Tageslicht und Wanne • Bad im OG mit Tageslicht und Dusche • WC in beiden Wohnetagen getrennt und mit Tageslicht •*

BÖDEN: *• Parkett • Fliesen • Teppichboden •*

FENSTER: *• Holzfenster • 3-fach verglast •*

TÜREN: *• Vollholztüren •*

DIE SEHR ANSPRECHENDE KÜCHE IM ERSTEN STOCK DES HAUSES

FAMILIENHAUS

Im Wohnparadies Unken, nur 30 Kilometer von Salzburg entfernt, befindet sich dieses gepflegte Wohnhaus in Bestlage. In einer privaten Seitenstraße, umgeben von hübschen Nachbarhäusern mit liebevoll angelegten Gärten und überwältigendem Ausblick auf die umliegende Bergwelt. Hier tickt das Leben friedlich und ruhig.

Wir möchten Ihnen ein Zuhause vorstellen, dass Sie fröhlich willkommen heißt: 250 m² Wohnfläche verteilen sich auf zwei Etagen, welche derzeit unterteilt sind in eine Erdgeschosswohnung, eine Wohnung im Obergeschoss und einen bereits vorbereiteten Dachgeschossausbau für zusätzliche 70 m² Wohnfläche.

Natürlich kann das Haus auch als Einfamilienhaus genutzt werden: Leben, Kochen und Arbeiten im Erdgeschoss – Schlafen und Erholen im Obergeschoss. Und das bereits für den Ausbau vorbereitete Dachgeschoss könnte Ihnen noch mehr Platz zum Wohnen oder zum Arbeiten bieten. Ein eigener Wohnbereich für Ihre erwachsenen Kinder…für ein liebes Familienmitglied…für die Großeltern auf Besuch mit Privatsphäre…als Büro und Arbeitszone…oder sogar zur Untervermietung. Hier können Sie Ihre ganz eigenen Ideen zur Wohnraumaufteilung umsetzen.

Das Kellergeschoss verläuft über den gesamten Grundriss und bietet genug Platz für Werkstatt, Waschmaschine und Trockner, Fahrräder und vielleicht auch für einen Fitnessraum – ganz, wie Sie möchten.

Die Badezimmer in einem zeitlosen, hellen Ambiente haben eine angenehme Tageslichtqualität und sind jeweils mit Wanne oder Dusche ausgestattet. Das WC ist in beiden Geschossen getrennt vom Bad und ebenfalls mit Tageslicht.

Die Küche im Obergeschoss ist offen gestaltet, gern gesehen bei allen, die Kochen als gemeinsames Erlebnis zelebrieren. Außergewöhnliches Highlight im Wohnzimmer der Erdgeschosswohnung: ein wunderschön gemauerter und verfliester Kaminofen, welcher über den urigen Holzherd in der Küche beheizt wird und dort dann auch zum Kochen verwendet werden kann. Ein großes Plus in Zeiten der Energieknappheit, dass Sie bestimmt sehr bald zu schätzen wissen.

Die Ausstattung dieses schmucken Hauses ist sehr solide und ermöglicht es Ihnen ohne großen Renovierungsstau einzuziehen.

Der Garten ist liebevoll angelegt und leicht zu pflegen. Hier können Sie das Auge unbegrenzt schweifen lassen - der Blick geht über grüne Wiesen zum Rundumblick auf das atemberaubende Bergpanorama. Der Balkon bietet noch mehr Bergblick und umarmt die gesamte Längs- und Querseite des ersten Stockwerks. Selbst im Dachgeschoss können Sie die wunderbare Aussicht am Balkon genießen.

Möchten Sie Ihre eigenen Ideen und Eindrücke zu diesem Haus sammeln? Dann vereinbaren Sie jetzt Ihren privaten Kennenlerntermin!

Das ist die Immobilie

GUTE ENTSCHEIDUNG

ES ERWARTEN SIE KUSCHELIGE STUNDEN AM KAMINOFEN MIT LIEGEBANK

IMMOBILIEN BEATRIX RUTHARDT ist spezialisiert auf private und gewerbliche Wohnimmobilien in Stadt und Land Salzburg, Tirol und Bayern. Dabei konzentrieren wir uns auf Familien, Singles oder Paare, die hier ihr neues Zuhause suchen ... Geschäftsleute, die eine repräsentative Adresse benötigen ... und Kapitalanleger, die in eine Immobilie mit nachhaltiger Wertsteigerung investieren wollen.

SERVICE FÜR EIGENTÜMER

- optimaler Verkauf Ihrer Immobilie über das Vorvermarktungskonzept
- spezielle Strategien wie Bieterverfahren und Open House
- geprüfte VIP-Klienten zur Vorbesichtigung
- Vermietungsservice
- durchschnittliche Vermarktungsdauer: 9 Wochen

SERVICE FÜR INTERESSENTEN

- VIP-Suchservice unter www.daheim-in-salzburg.at
- bevorzugte Besichtigung bei Vorpremieren-Immobilien für VIP-Klienten
- Analyse und Vermietungskonzepte für Kapitalanlage-Immobilien
- Netzwerk von Architekten, Handwerkern, Steuerberatern

RUTHARDT
IMMOBILIEN
Daheim in Salzburg

Beatrix Ruthardt
Fenningstraße 7 | A-5302 Henndorf
Telefon +43 664 511 80 89
info@daheim-in-salzburg.at

www.daheim-in-salzburg.at