



DAHEIM IN BERGSTETTEN - WOHNEN MIT STIL IN PANORAMALAGE

LIEBLINGSHAUS

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 sorgfältig und mit Liebe zum Detail erstellt haben. Sie können sich auch in unserer speziell produzierten „360-Grad-Tour“ weitere Eindrücke vom Innenleben dieser Immobilie mit einer bequemen Von-Daheim-Besichtigung machen. Scannen Sie hierfür den QR-Code auf dieser Seite. 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 & Susanne Erhartt



Das sind
die Fakten
DIE ÜBERSICHT

DAS SCHLÜSSELBRETT

| | |
|---------------------|--|
| Immobilientyp | Freistehendes Wohnhaus |
| Bauweise | Massive Ziegelbauweise mit Altholz verblendet |
| Ruhige Wohnlage | Bergstetten 32, 5142 Eggelsberg |
| Baujahr | 2015 |
| Grundstück | 766 m ² |
| Größe | rund 278 m ² Gesamtwohnfläche |
| Zusatz | Einliegerwohnung im 1. Obergeschoss |
| Wellness | 5 Badezimmer |
| Sonne | südseitige Terrasse mit Naturschwimmteich |
| Heizung | Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung |
| Energieausweis | HWB 50, fGEE 0,87 |
| Parken | Carport für 3 PKW + Abstellraum, Freistellplätze |
| Einzug | nach Vereinbarung |
| Ambiente | extravagant mit außergewöhnlichen Details |
| Betriebskosten | rund 250 Euro inkl. Strom |
| Kaufpreis | 895.000 Euro |
| Käuferprovision | 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt. |
| Ansprechbar für Sie | Beatrix Ruthardt, +43 (0)664 511 80 89 |
| Mail | info@daheim-in-salzburg.at |



Herzlich Willkommen

IN BERGSTETTEN

“ *Was mich hier begeistert: Die wunderbare Lage - ganz nah zur Stadt und doch mit der entsprechenden Ruhe für ein schönes Daheimsein!* ”



Das RUTHARDT Immobilien Exposé

PANORAMALAGE

Willkommen in diesem kleinen Paradies fernab vom Trubel der Großstadt – in Bergstetten, wo die Schönheit der Natur und die Wärme der Gemeinschaft im Einklang miteinander leben. Hier ist der perfekte Ort, um dem Alltag zu entfliehen und neue Energie zu tanken. Ein Zuhause wie ein Urlaubsdomizil. Mediterranes Lebensgefühl vereint mit hochwertiger, einzigartiger Wohnqualität.

35 km von Salzburg und 125 km von München entfernt, umgeben von Grün, in einer besonders sonnigen Gegend mit atemberaubender Aussicht präsentiert sich hier eine einzigartige Immobilie im kleinen Dorf Bergstetten mit derzeit nur 87 Einwohnern, im Gemeindegebiet von Eggelsberg.

Eggelsberg ist eine wachsende Marktgemeinde im Bezirk Braunau, zwischen dem Naturjuwel Ibmer Moor, artenreichen Wiesen und naturbelassenen Wäldern, inmitten der lieblichen Landschaft des oberen Inntals.

In Bergstetten finden Sie eine ausgezeichnete Infrastruktur, die alle Ihre Bedürfnisse des täglichen Lebens abdeckt. Ob Einkäufe, Bankgeschäfte, ärztliche Versorgung oder

Bildungseinrichtungen für Ihre Kinder – hier ist alles vorhanden, um ein komfortables und gut versorgtes Leben zu führen.

Für Ihre Einkäufe stehen Ihnen mehrere Geschäfte zur Verfügung, darunter ein gut sortierter Supermarkt mit frischen Lebensmitteln und Produkten des täglichen Bedarfs. Zudem finden Sie hier lokale Handwerksbetriebe und kleine Läden, die regionale Spezialitäten und handgefertigte Waren anbieten.

Wenn es um die Bildung Ihrer Kinder geht, brauchen Sie sich ebenfalls keine Sorgen zu machen. Bergstetten verfügt über Kindergarten und Grundschule, die eine qualitativ hochwertige Betreuung und Ausbildung sicherstellen. Für weiterführende Schulen und Bildungseinrichtungen stehen Ihnen öffentliche Verkehrsmittel zur Verfügung, um die umliegenden Städte mit ihren Gymnasien und Fachschulen zu erreichen.

Insgesamt bietet Bergstetten somit eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und moderner Infrastruktur, die es zu einem attraktiven Wohnort für Familien und Menschen jeden Alters macht.

DIE AUSSTATTUNG

GEBÄUDE - WOHNHAUS

- massive Bauweise mit Altholz verblendet
- Holzriegelbau mit Vollisolierung
- Satteldach mit roten Tonziegeln
- 16 cm Isolierung

2 ETAGEN

- Erdgeschoss mit Zugang zur großen Terrasse
- Naturschwimmteich 12 x 5 Meter mit Flusststeinen gemauert
- extravaganter Eingangsbereich
- großzügiger Wohnbereich im Erdgeschoss
- Obergeschoss mit Sichtdachstuhl
- jeder Schlafrum mit Bad und WC
- Galerie
- Einliegerwohnung

HEIZUNG

- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich
- Kaminanschluss im Erd- und Obergeschoss

FENSTER

- Kunststofffenster 3-fach verglast
- teilweise mit bodentiefen Fenstern

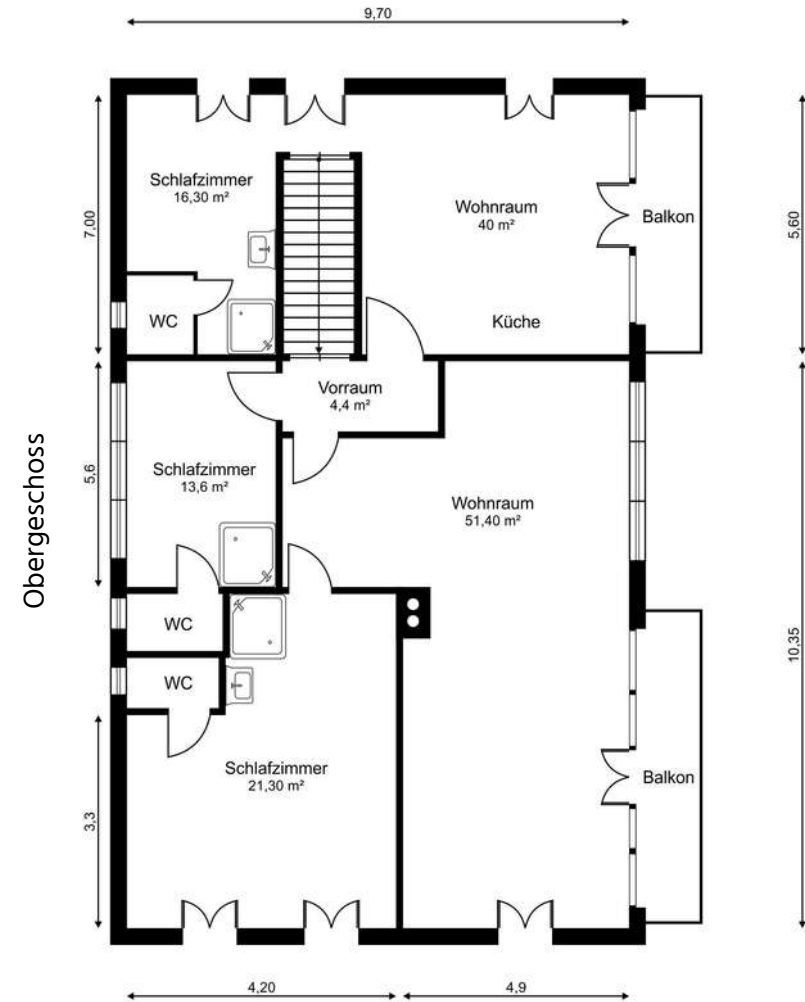
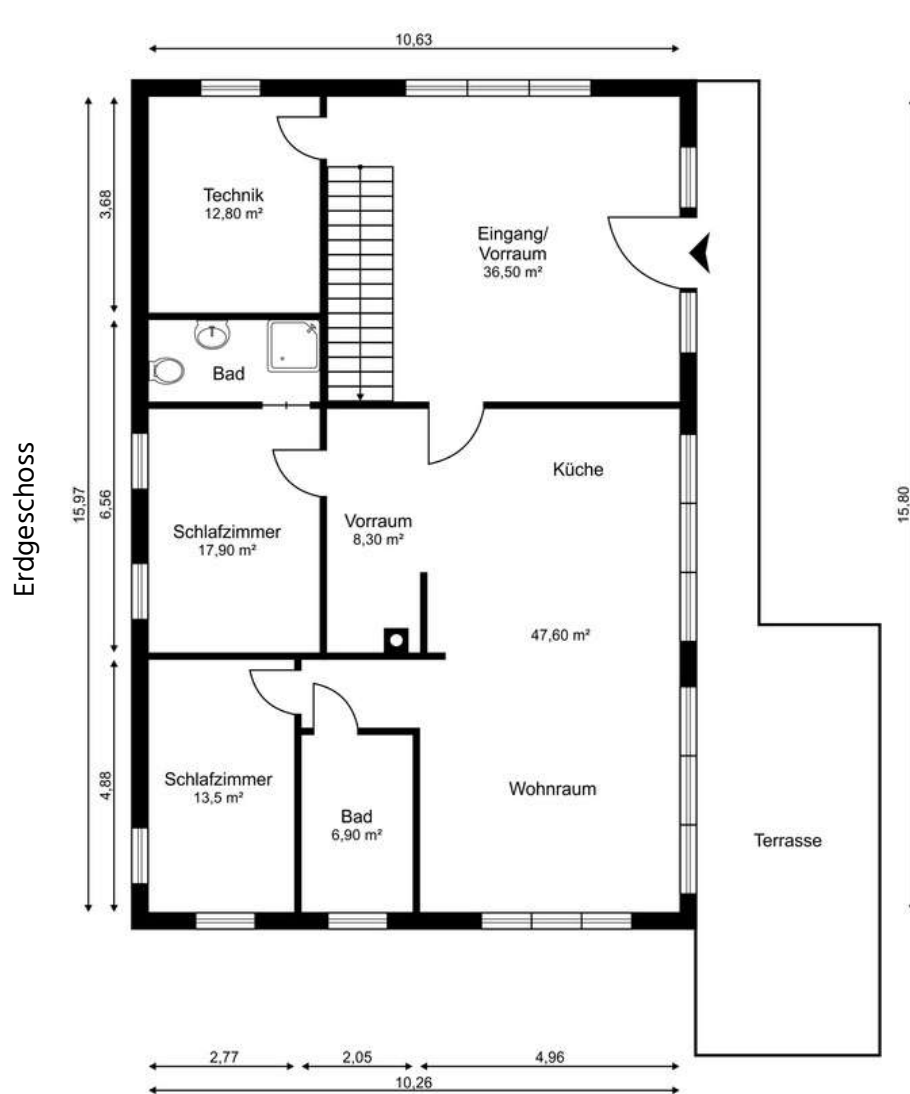
SONSTIGES

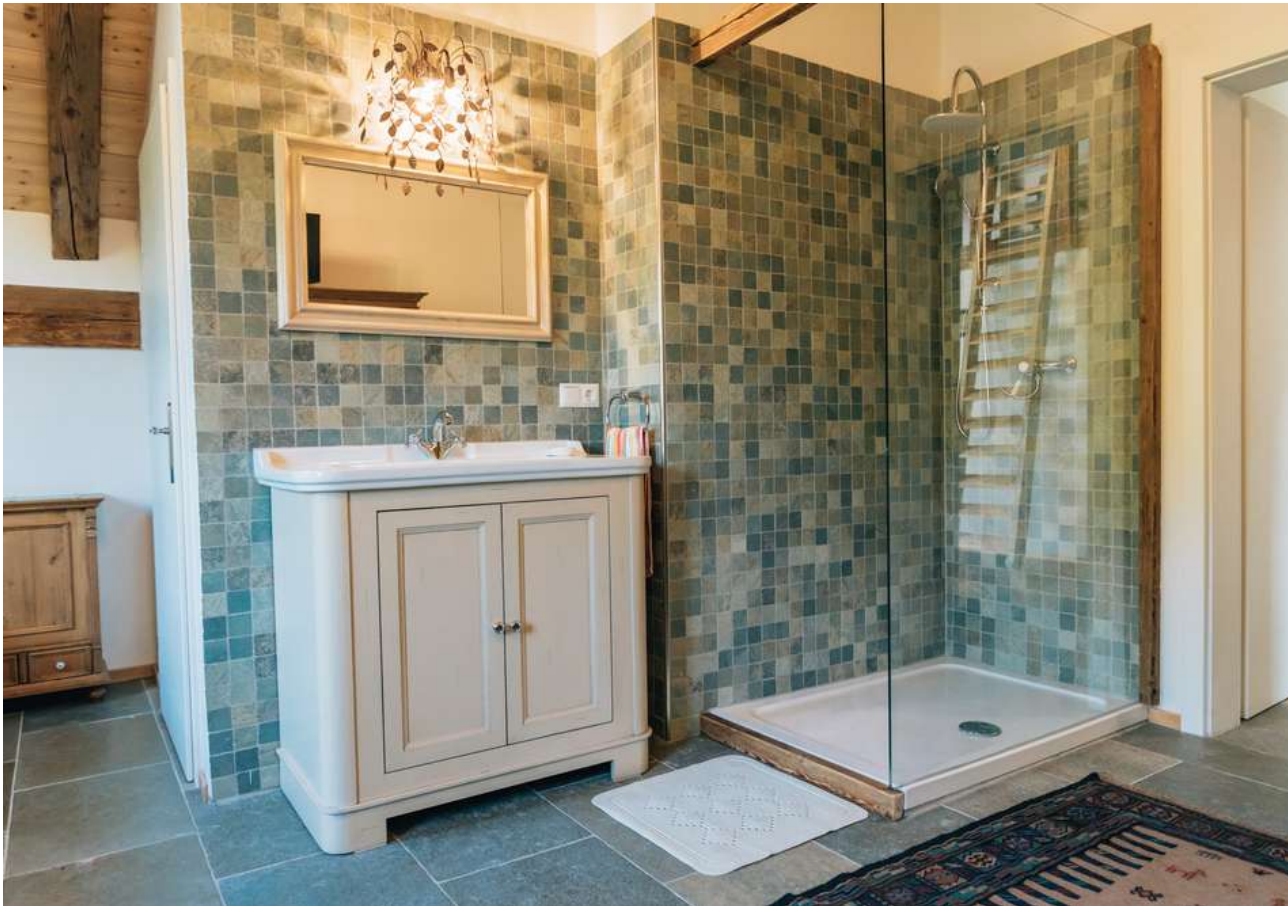
- Carport für 3 Autos, Frestellplätze
- kleine Werkstatt



GRUNDRISSSE

Hier finden Sie die Grundrisse der einzelnen Etagen im Wohnhaus.





INNENAUSSTATTUNG

BÖDEN

- Natursteinböden im gesamten Haus

BADEZIMMER

- Bad im Erdgeschoss mit Tageslicht
- freistehende Badewanne
- barrierefreie Glasdusche
- Waschtische
- extravagante Bäder im Obergeschoss

KÜCHE

- offene Einbauküche mit Kochinsel im Erdgeschoss
- Sparherd mit Holz beheizbar
- Marken-Elektrogeräte
- stilvolle, hochwertige Einbauküche im Obergeschoss

HAUSTÜRE

- Eiche massiv mit Teilverglasung
- antik

INNENTÜREN

- Weiß - Vollholz

TECHNIKRUM

- mit kleiner Werkstatt und Waschmaschinenanschluss



Das ist die Immobilie

GUTE ENTSCHEIDUNG

Willkommen in Ihrem Traumhaus, eingebettet in die malerische Landschaft von Bergstetten im Gemeindegebiet Eggelsberg, ca. 35 km von Salzburg entfernt. Diese einzigartige Villa mit 360-Grad-Panoramablick über das Ibmer Moor ist ein Juwel der Architektur, das sich nahtlos in seine Umgebung einfügt.

Die Lage ist ebenso beeindruckend wie das Anwesen selbst. Eingebettet in eine malerische Umgebung bietet das Haus einen herrlichen Blick auf Wiesen und Wälder. Hier erleben Sie die Ruhe und Gelassenheit, die nur ein Zuhause in perfekter Harmonie mit seiner Umgebung bieten kann.

Umgeben von einer bezaubernden Landschaft, in sonniger Panoramalage in einem herrlichen, naturbelassenen Ambiente, liegt das in ziegelbauweise errichtete Wohnhaus mit Altholz verblendet auf einer leichten Anhöhe. Eine wunderbare Kombination von Architektur und Landschaft.

< So schön kann das Leben sein! > Das ist der erste Gedanke, wenn Sie den Luxus dieses Anwesens sehen. Der wunderbare Ausblick, der sich mit den Jahreszeiten definiert, liegt in einem 360-Grad-Winkel vor Ihnen.

Für Liebhaber von Luxus und Komfort ist diese Immobilie ein wahres Paradies. Von der erstklassigen Ausstattung bis hin zu den feinsten Details wurde an alles gedacht, um ein Leben in höchstem Stil zu ermöglichen.

Lassen Sie sich von der atemberaubenden Architektur verzaubern, die zeitlose Eleganz mit modernem Design verschmilzt. Großzügige Räume und durchdachte Grundrisse schaffen eine harmonische Balance zwischen Privatsphäre und Gemeinschaft.

Das Highlight im Inneren dieses Anwesens ist der große Wohnraum im Erdgeschoss, der durch seine außergewöhnliche Gestaltung und den direkten Zugang zur großzügigen Eichenholzterrasse mit angrenzendem Naturschwimmteich besticht.

Das Herzstück des Schwimmteichs sind die kunstvoll gemauerten Flusststeinwände, die eine organische Kulisse bilden und sich nahtlos in die natürliche Umgebung einfügen. Jeder Stein wurde sorgfältig ausgewählt und platziert, um eine harmonische Ästhetik zu schaffen, die die Sinne beruhigt und den Geist erfrischt. Ein sanfter, seichter Einstiegsbereich führt Sie zu seiner tiefsten Stelle von 4 Metern Tiefe. Ein harmonisches Zusammenspiel von flachen und tiefen Bereichen ermöglicht ein vielseitiges Baderlebnis.

Ein modernes Filtersystem sorgt für die Reinheit und Klarheit des Wassers, ohne dabei die natürliche Balance zu stören. Dank einer leistungsstarken Umwälzpumpe bleibt das Wasser stets in Bewegung. Das System gewährleistet eine effiziente Reinigung des Wassers.



UNVERBAUBARE AUSSICHTSLAGE



Mit dem Schwimmteich und der großen Terrasse finden Sie hier eine Oase der Ruhe und Entspannung. Die angenehme Atmosphäre lädt dazu ein, den Alltagsstress hinter sich zu lassen und inmitten der Natur neue Energie zu tanken. Ob allein, mit Freunden oder der Familie – hier finden Sie die perfekte Balance zwischen Erholung und Aktivität.

Hier können Sie jeden Tag die Ruhe und Schönheit der Natur genießen, während Sie den Blick über die Landschaft schweifen lassen.

Über die beeindruckende Eingangshalle gelangen Sie ins Obergeschoss, das mit seinen einzigartigen Details und dem Sichtdachstuhl sofort begeistert. Die Schlafräume verfügen jeweils über ein eigenes Badezimmer und WC, während eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Balkon vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet - sei es für Au-pairs, Gäste oder als Raum für geschäftliche Zwecke.

Dieses Meisterwerk der Architektur in Massivbauweise wurde im Jahr 2015 ohne Kompromisse in Sachen Qualität errichtet. Vom Grundstück über die Architektur bis hin zur Ausstattung der Wohnräume wurde jedes Detail sorgfältig geplant und umgesetzt.

Das verwendete Altholz verleiht dem Haus einen besonderen Charme und eine einzigartige Ästhetik, die seinesgleichen sucht. Fast unvorstellbar, woher all die ehrwürdigen „Baumaterialien“ kommen. Jedes Brett, jeder Balken erzählt eine Geschichte. Gereift an unterschiedlichen Orten, gezeichnet von Spuren der Zeit, als hätten sie nur gewartet,

wieder für einzigartige Atmosphäre zu sorgen, belebt und bewohnt zu werden.

Die intelligente Technologie im gesamten Haus sorgt für höchsten Komfort und eine angenehme Wohnatmosphäre. Eine Fußbodenheizung, gesteuert von einer umweltfreundlichen Luftwärmepumpe, garantiert wohlige Wärme zu jeder Jahreszeit. Moderner Baustil mit Altholz und ökologische Technik verleihen dieser Immobilie ihren besonderen Reiz!

Diese Villa ist mehr als nur eine Immobilie - es ist eine Investition in eine Zukunft voller Luxus, Komfort und Stil. Erleben Sie das Beste

vom Besten und machen Sie dieses außergewöhnliche Wohnhaus zu Ihrem neuen Zuhause. Hier vereinen sich zeitlose Schönheit, hochwertige Materialien und modernste Technologie zu einem einzigartigen Wohnkonzept.

Gerne zeigen wir Ihnen diese besondere Immobilie persönlich und beantworten dann alle Ihre Fragen. Vereinbaren Sie gleich mit uns einen privaten Kennenlerntermin zu einer Besichtigung.

Wir freuen uns, mit Ihnen dieses Haus gemeinsam zu entdecken und sind gespannt, wie Sie sich hier fühlen!

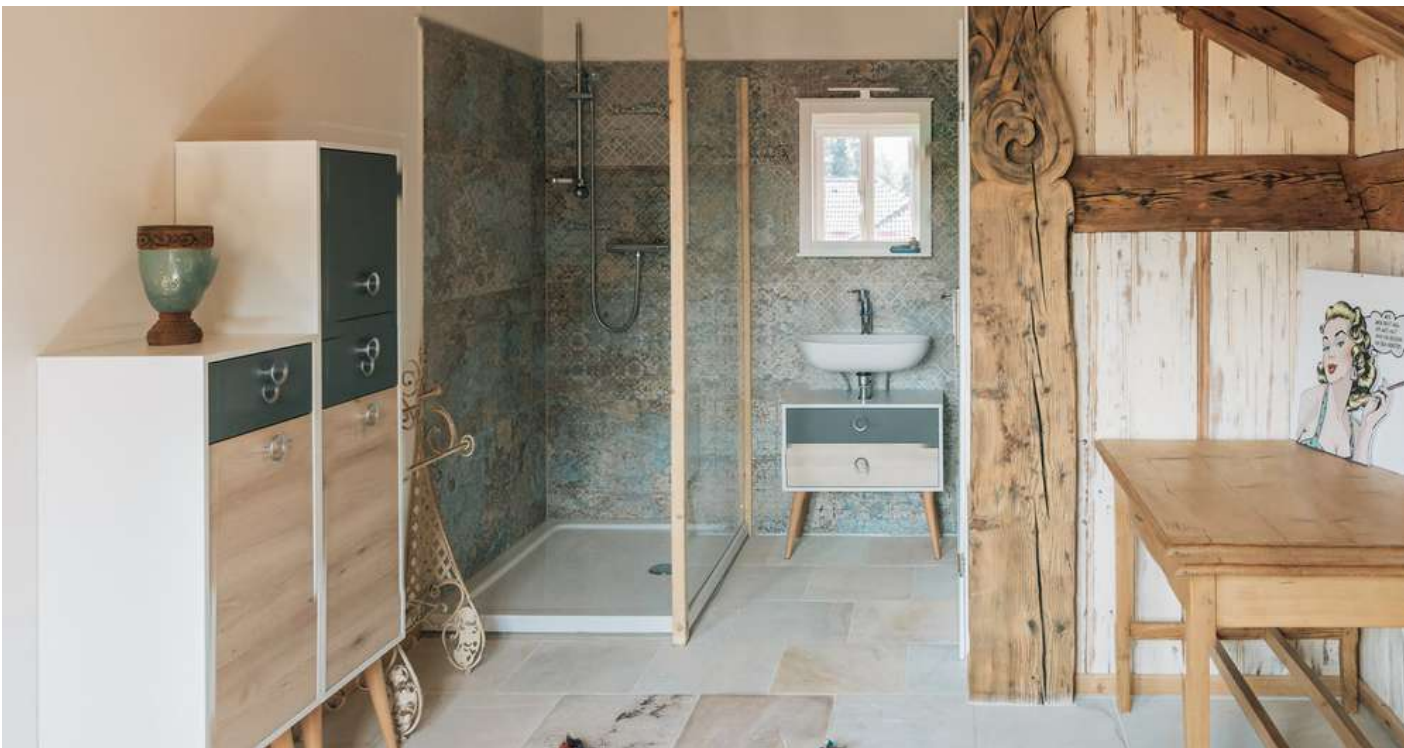
Über diesen QR-Code gelangen Sie zum 360-Grad-Rundgang. Öffnen Sie die Kamera-App auf Ihrem Handy, richten Sie die Kamera auf den QR-Code. Es erscheint automatisch ein Hinweis - Tippen Sie darauf um den Code zu scannen und den Inhalt zu öffnen!



RUHEOASE - DIE WASSERSTELLE FÜR IHRE SEELE







Das sind Ihre IMMOBILIENEXPERTEN

Wir sind Beatrix Ruthardt und Susanne Erhardt - nicht nur Geschäftspartner, sondern auch Mutter und Tochter.

Spezialisiert sind wir auf private und gewerbliche Immobilien in Stadt und Land Salzburg, Tirol, Oberösterreich und Bayern. Unsere Kunden erhalten von uns professionelle und fortschrittliche Serviceleistungen rund um das Immobiliengeschäft.

Die Ansprüche und Bedürfnisse unserer privaten und gewerblichen Kunden haben für uns oberste Priorität. Wir begegnen unseren Kunden kompetent, fair und freundlich. Durch unsere fachkundigen und effektiven Strategien, erreichen wir schnell und zuverlässig unser gemeinsames Ziel: die schnelle und sichere Vermarktung und Vermittlung der Immobilie.

Seit der Gründung unseres Immobilienbüros, konnten wir zahlreiche Käufer und Verkäufer erfolgreich zusammenbringen.

Wir freuen uns Ihr kompetenter, zuverlässiger und professioneller Ansprechpartner in Immobilienangelegenheiten zu sein.



BEATRIX RUTHARDT

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Aufgabengebiet:

konzessionierte Immobilientreuhänderin,
Verkauf und Vermittlung von Immobilien,
Wertermittlung von Immobilien

+43 (0)664 511 80 89
trixi@daheim-in-salzburg.at



SUSANNE ERHARTT

DIPL. IMMOBILIENMAKLERIN

Aufgabengebiet:

Immobilienvermarktung und -vermittlung,
Immobilienfotografie, Webdesign, Social
Media und Online Kommunikation

+43 (0)660 26 38 004
susi@daheim-in-salzburg.at