



DAHEIM IN IBM - ANKOMMEN. DURCHATMEN. WOHLFÜHLEN.



ZUHAUSE MIT GESCHICHTE UND HERZ

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. 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	Wohnung
ruhige Lage am Waldrand	5142 Eggelsberg, lbm 8
Größe	ca. 80 m ² Wohnfläche
Outdoor	Terrasse mit 55 m ² , uneinsehbar
Extras	Specksteinofen
Heizung	erneuerte Ölheizanlage
Energieausweis	in Arbeit
Parken	2 Frestellplätze
Ambiente	sehr gepflegt
Lagerraum	ca. 15 m ² im Erdgeschoss
Betriebskosten	160 Euro monatlich
Kaufpreis	270.000 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 IBM

“*Was mich hier begeistert: 55 m² Freiheit im Freien - Die großzügige Terrasse wird im Sommer zum zweiten Wohnzimmer.*”



Das RUTHARDT Immobilien Exposé

LEBENSQUALITÄT IN IBM

Wer hier wohnt, genießt das Beste aus zwei Welten: absolute Ruhe mitten in der Natur und gleichzeitig die Nähe zu einer lebendigen Infrastruktur. Die Wohnung befindet sich im idyllischen Ortsteil Ibm, nur 2 Kilometer südwestlich von Eggelsberg, eingebettet in eine ruhige Sackgasse direkt am Waldrand – ein Ort, an dem man tief durchatmen, die Stille der Natur genießen und dennoch bestens angebunden leben kann.

Naturnähe und Erholung

Direkt vor der Haustüre beginnen Spazier- und Radwege, die durch Wälder, Wiesen und entlang kleiner Bäche führen. Besonders beliebt ist der nahegelegene Ibmer See – das größte Moorgebiet Österreichs – das zu erholsamen Stunden am Wasser, erfrischenden Badeerlebnissen im Sommer oder ausgedehnten Spaziergängen in allen Jahreszeiten einlädt. Die Umgebung bietet ideale Voraussetzungen für Menschen, die Naturverbundenheit, Bewegung und Entschleunigung suchen.

Infrastruktur und Versorgung

Trotz der ruhigen Wohnlage sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens schnell erreichbar. In Eggelsberg finden sich

zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie gemütliche Gasthäuser und Cafés. Hier ist man bestens versorgt – und das in kürzester Zeit.

Mobilität und Anbindung

Mit dem Auto erreicht man Salzburg in etwa 40 Minuten, Braunau am Inn in rund 20 Minuten. Damit verbindet die Lage idyllisches Wohnen im Grünen mit optimaler Mobilität. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ein Vorteil: Regionale Buslinien vernetzen Ibm mit den umliegenden Gemeinden und bieten eine unkomplizierte Erreichbarkeit Richtung Braunau, Mattighofen oder Salzburg.

Ein Platz zum Leben

Ibm ist ein Ort, an dem man das Gefühl hat, dort zu wohnen, wo andere Urlaub machen – ein Rückzugsort mit hohem Freizeitwert, Natur direkt vor der Haustür und allen Vorteilen einer gut angebundenen Gemeinde.



DIE AUSSTATTUNG

GEBÄUDE:

- Mehrparteienhaus, massive Bauweise
- Vollwärmeschutz
- Wohnung mit rund 80 m²
- perfekte Raumaufteilung
- 55 m² Ruheterrasse
- Holztüren

FENSTER:

- Kunststofffenster, 3-fach verglast

HEIZUNG:

- Ölheizung erneuert
- Schwedenofen mit 8 KW

SONSTIGES:

- Lagerraum mit 15 m² im EG
- Entkalkungsanlage
- 2 PKW Abstellplätze
- Voll ausgestattete Küche mit seperatem Sitzraum und WC-Anlage - zum privaten Gebrauch

BADEZIMMER:

- Dusche und Wanne
- helles Design
- Tageslicht

Das ist die Immobilie

GUTE ENTSCHEIDUNG

Ankommen. Durchatmen. Wohlfühlen.

Diese Wohnung ist kein gewöhnlicher Ort zum Wohnen – sie ist ein Refugium für alle, die das Besondere suchen. Eingebettet in eine idyllische Sackgasse am Waldrand von Ibم, nur wenige Fahrminuten von Eggelsberg entfernt, eröffnet sich hier ein Zuhause, das Ruhe, Geborgenheit und Lebensqualität vereint. Der erste Eindruck vermittelt sofort das Gefühl, angekommen zu sein: Grün soweit das Auge reicht, Vogelgezwitscher und eine Atmosphäre, die den Alltag in den Hintergrund rückt.

Ein Gebäude mit Geschichte.

Das Haus selbst erzählt eine spannende Vergangenheit. Ursprünglich in den 1960er-Jahren als Pension errichtet, über die Jahrzehnte erweitert und schließlich bis 2024 aufwendig saniert, verbindet es heute den Charme traditioneller Bausubstanz mit der Eleganz modernen Wohnens. Von der liebevoll gestalteten Außenanlage bis hin zum einladenden Eingangsbereich – jedes Detail wurde mit Sorgfalt und Gespür für Qualität umgesetzt. Hier entsteht ein harmonisches Gesamtbild, das sowohl Individualisten als auch Familien anspricht.

Wohnen mit Charakter.

Die Wohnung im 2. Obergeschoss beeindruckt mit rund 80 m² Wohnfläche. Sichtbare Holzbalken, lichtdurchflutete Räume und eine offene Wohnzone mit praktischer Einbauküche verschmelzen zu einem Ort, der Wärme und Behaglichkeit ausstrahlt. Der

Schwedenofen schenkt nicht nur wohlige Wärme, sondern sorgt auch für jene unverwechselbare Stimmung, die ein echtes Zuhause ausmacht – gerade in der kalten Jahreszeit ein Highlight.

Terrasse als Rückzugsort.

Ein absolutes Juwel ist die großzügige Terrasse mit rund 55 m². Teilweise überdacht und mit einer erfrischenden Außendusche ausgestattet, bietet sie Privatsphäre pur. Hier lässt sich der Morgenkaffee genießen, ein gemütliches Abendessen mit Freunden veranstalten oder auch ein stiller Moment für sich finden. Durch die ruhige Lage am Waldrand verschmilzt der Blick ins satte Grün mit dem Gefühl grenzenloser Freiheit – ein Luxus, der im Alltag unbezahlbar ist.

Raumaufteilung mit Mehrwert.

Zwei gemütliche Schlafzimmer schaffen Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie oder bieten Platz für Gäste. Das helle Badezimmer mit Badewanne und Dusche vereint Komfort und Funktionalität, während ein Abstellraum im Erdgeschoss mit ca. 15 m² für praktischen Stauraum sorgt. Zwei Autoabstellplätze runden das Angebot ab.

Gemeinschaft und Privatsphäre.

Im Erdgeschoss stehen allen Wohnungseigentümern nach vorheriger Anmeldung einladende Räumlichkeiten zur Verfügung. Eine voll ausgestattete Küche, ein separater Sitzbereich sowie gepflegte Sanitäranlagen bilden den perfekten Rahmen

für gemeinsames Kochen, Feste oder gesellige Abende. Trotz dieser Gemeinschaftsflächen bleibt die Wohnung selbst ein ganz privater Rückzugsort – die Balance zwischen Miteinander und Individualität ist hier ideal gelöst.

Ein Zuhause mit Herz und Seele.

Diese Wohnung ist mehr als vier Wände – sie ist ein Ort zum Ankommen, zum Genießen,

zum Bleiben. Wer das Besondere sucht und Wert auf eine Kombination aus Geschichte, Komfort und naturnaher Lage legt, findet hier sein persönliches Refugium.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und zeige Ihnen dieses besondere Zuhause gerne persönlich!



LICHT, HOLZ & WÄRME – MODERNE WOHNKÜCHE MIT SCHWEDENOFEN



GRUNDRISS

Hier finden Sie den Grundriss der Wohnung.



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

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