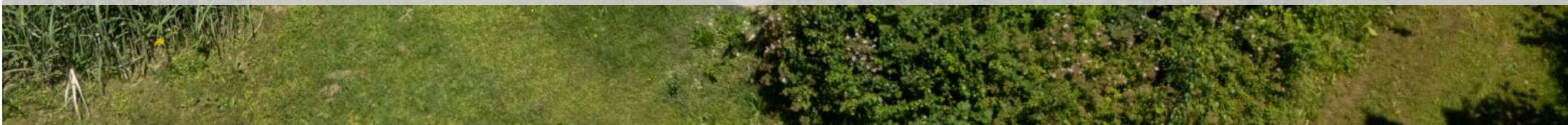




DAHEIM IN BERGSTETTEN - MEDITERRANES WOHNGEFÜHL MITTEN IM GRÜNEN



LIEBLINGSHAUS

Immobilien sind mehr als nur vier Wände mit einem Dach darauf. Immobilien sind Lebensräume. 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 Erhardt



Das sind
die Fakten
DIE ÜBERSICHT

DAS SCHLÜSSELBRETT

Immobilientyp	Wohnhaus in massiver Ziegelbauweise
Ruhige Wohnlage	Bergstetten 18, 5142 Eggelsberg
Baujahr	1981
Größe	165 m ² Wohnfläche, erweiterbar um ca. 70 m ² im Obergeschoss
Grundstück	1.115 m ² sonnige Grundfläche
Untergeschoss	107 m ² - ausgebaut als Wohnraum
Extras	Kachelofen mit Kochherd, Sauna, Hobbywerkstatt
Heizung	Zentralheizung mit Pellets
Energieausweis	HWB 144 fGEE 1,53
Parken	Doppelgarage mit elektr. Tor + weitere Frestellplätze
Ambiente	sehr gepflegter Zustand mit mediterranem Charme
Außenbereich	Garten mit Teich, Altbaumbestand und Sträuchern
Betriebskosten	150 Euro im Quartal
Kaufpreis	550.000 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 - nah zur Stadt und doch mit der entsprechenden Ruhe für ein schönes Daheimsein!*“



Das RUTHARDT Immobilien Exposé

PANORAMALAGE

Sich in ruhigem Ambiente entspannen, den einzigartigen Ausblick genießen und doch in kurzer Zeit im Zentrum der Stadt Salzburg oder in München zu sein? Mediterranes Lebensgefühl vereint mit einzigartiger Wohnqualität. Ein Zuhause wie ein Urlaubsdomizil. Ungestörter Blick in eine bezaubernde Landschaft.

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 höchst interessante Immobilie im kleinen Dorf Bergstetten mit derzeit nur 82 Einwohnern, im Gemeindegebiet von Eggelsberg.

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

So schön kann das Leben sein! Das ist der erste Gedanke, der Ihnen durch den Kopf geht, wenn Sie dieses Wohnhaus sehen. Der wunderbare Ausblick, der sich nach und nach mit den Jahreszeiten definiert, liegt in einem 360-Grad-Winkel vor Ihnen.

In den Sommermonaten bietet der nur 3 Kilometer entfernte malerisch gelegene Ibmer-Heratinger See eine Oase für Entspannung und Erholung, fernab vom Alltag. Bedingt durch die Lage in der einmaligen Landschaft des Ibmer Moors.

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

Die Immobilie liegt in bester Anbindung an Nahversorgung und Infrastruktur. Für Familien ideal: In Eggelsberg befinden sich eine moderne Volksschule sowie eine Musikmittelschule mit vielfältigen Fördermöglichkeiten. Der Kindergarten „Sonnenweg“ bietet beste Betreuung für die Kleinsten.

In Eggelsberg-Bergstetten und dem nahegelegenen Gundertshausen stehen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung. Eine umfassende Gesundheitsinfrastruktur macht Eggelsberg besonders attraktiv für Familien und Menschen jeden Alters, die Wert auf wohnortnahe medizinische Betreuung legen.

DIE AUSSTATTUNG

GEBÄUDE - WOHNHAUS

- Einfamilienhaus mit perfekter Raumaufteilung
- massive Ziegelbauweise

3 ETAGEN

- Untergeschoss mit Tageslicht als Wohnraum nutzbar
- Erdgeschoss mit Zugang zur teilüberdachten, südseitig gelegenen Terrasse
- Erker im Wohnzimmer mit Panoramafenstern und Rundumblick ins Grüne
- erweiterbares Obergeschoss mit 40 m²
- Wirtschaftsraum neben Küche mit Waschmaschinenanschluss

FENSTER

- Holzfenster mit 3-fach Verglasung
- Erker mit Panoramaverglasung - Fensterflügel nach außen klappbar
- 2 großzügige Dachflächenfenster für natürliche Belichtung im Dachgeschoss
- großes Küchenfenster mit Blick ins Grüne - viel Tageslicht am Arbeitsbereich

HEIZUNG

- Pellets-Heizung und Kachelofen

SONSTIGES

- Doppelgarage
- gepflegter, uneinsehbarer Garten mit Sträuchern und Bäumen



GRUNDRISSSE

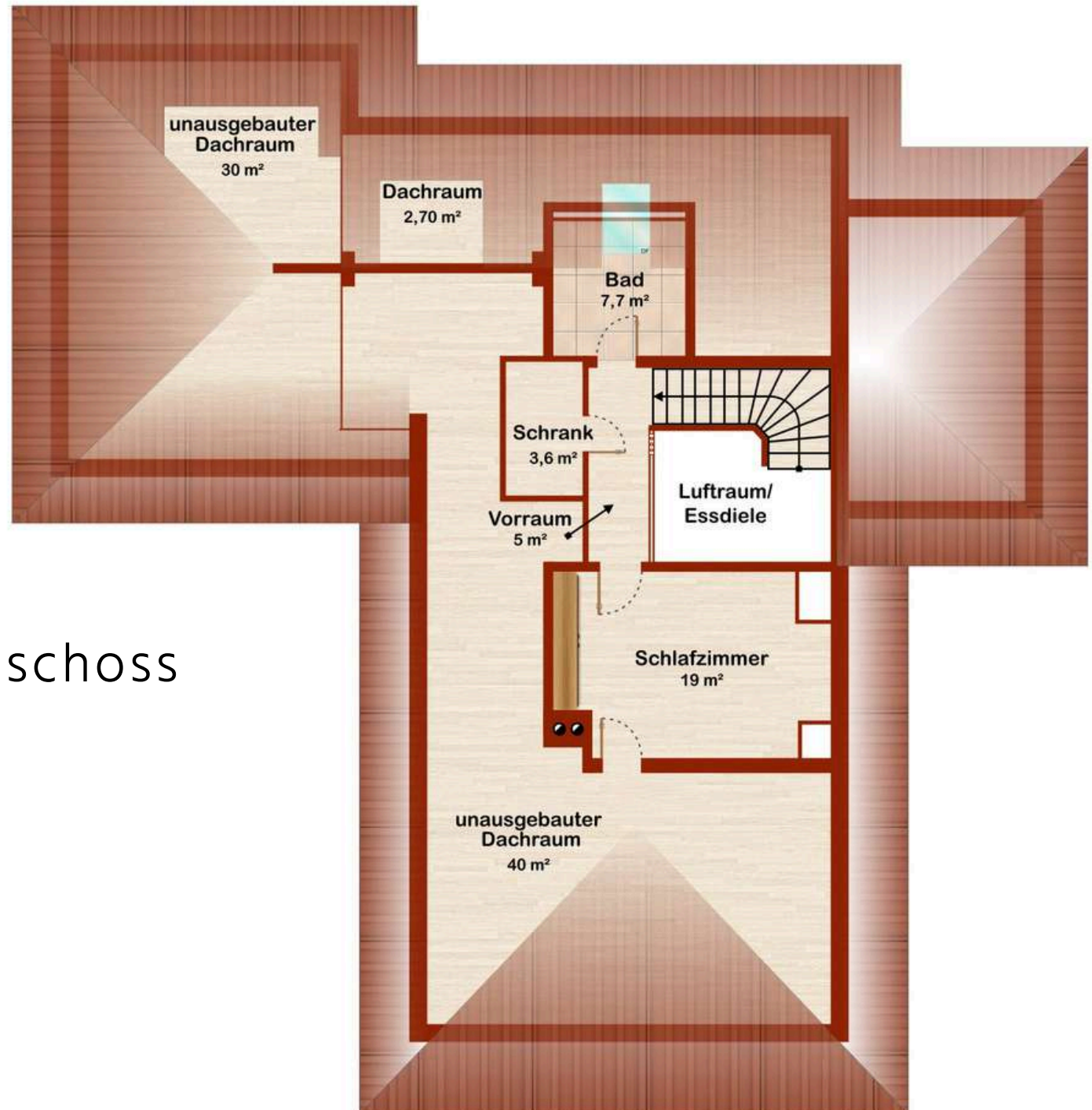
Hier finden Sie die Grundrisse der einzelnen Etagen im Wohnhaus.

Erdgeschoss



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.

Obergeschoss



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.

Untergeschoss

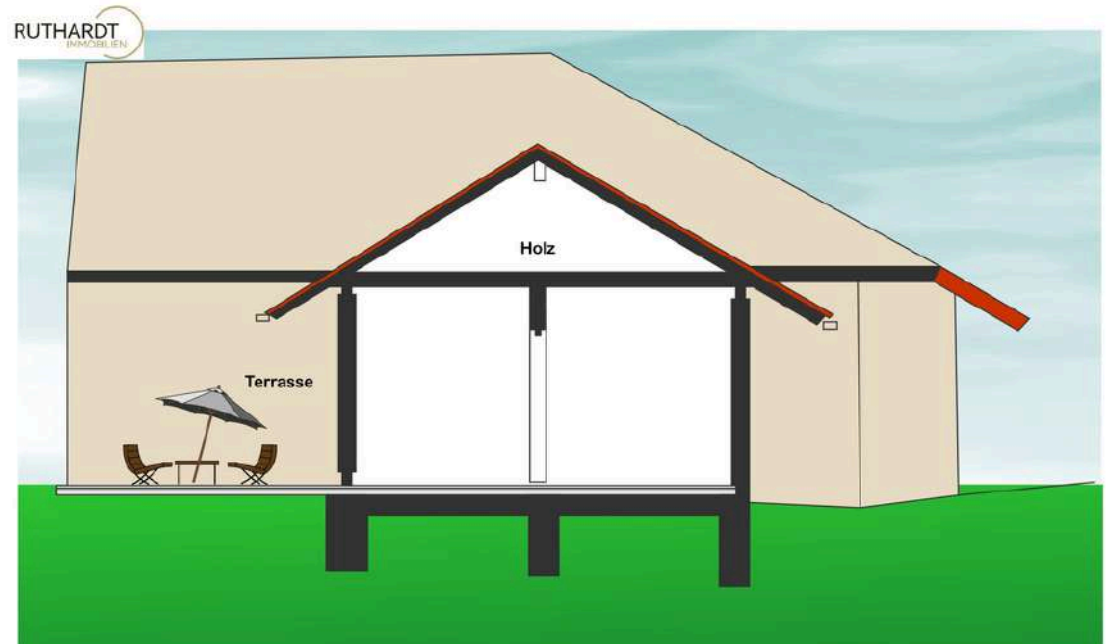


Die hier gemachten Angaben basieren ausschließlich auf Informationen der Verkäufer. Wir sind selbstverständlich ebenfalls um richtige und vollständige Angaben bemüht, können jedoch für die Angaben des Verkäufers keine Haftung übernehmen.

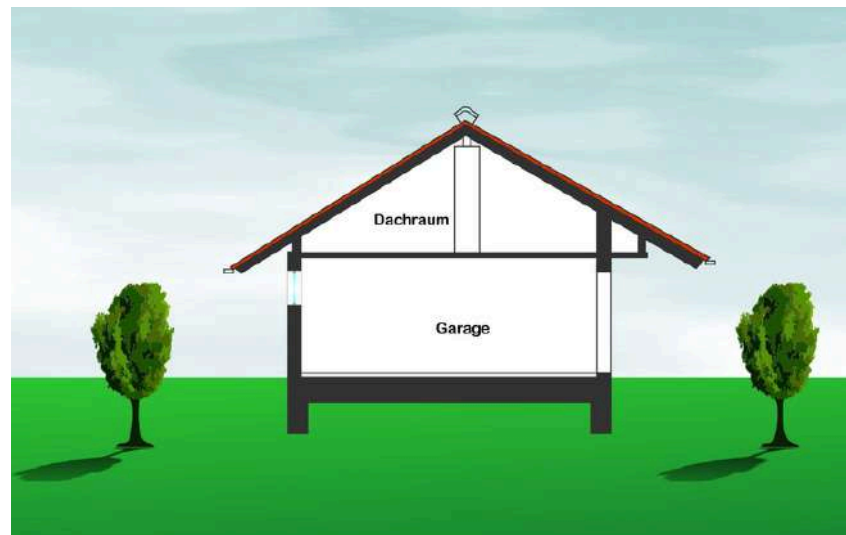
SCHNITTE & ANSICHTEN



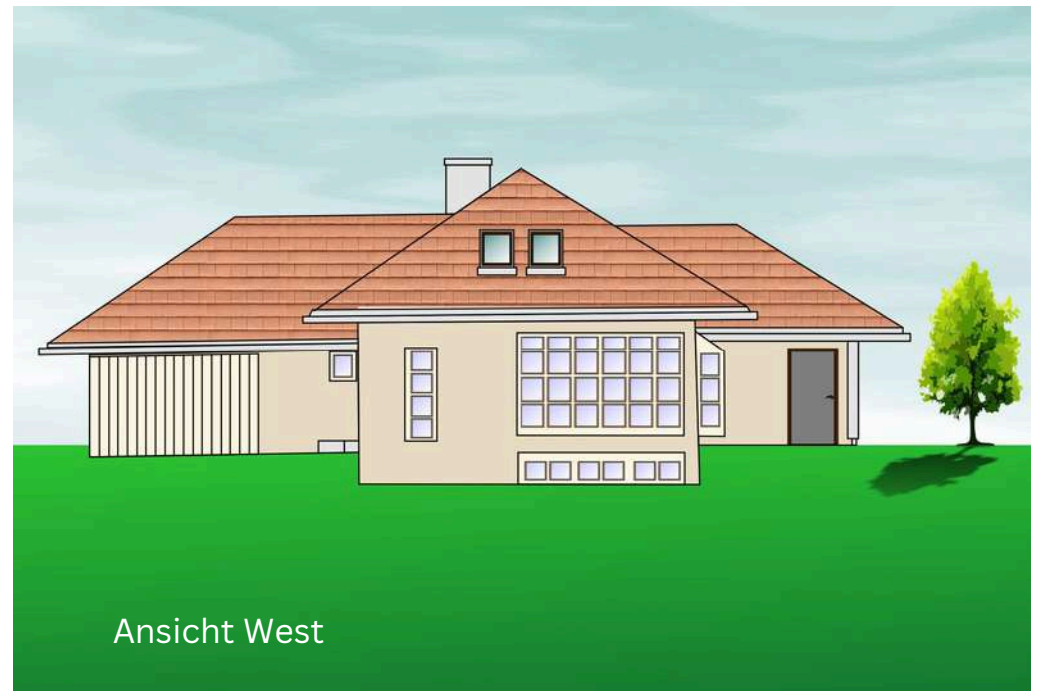
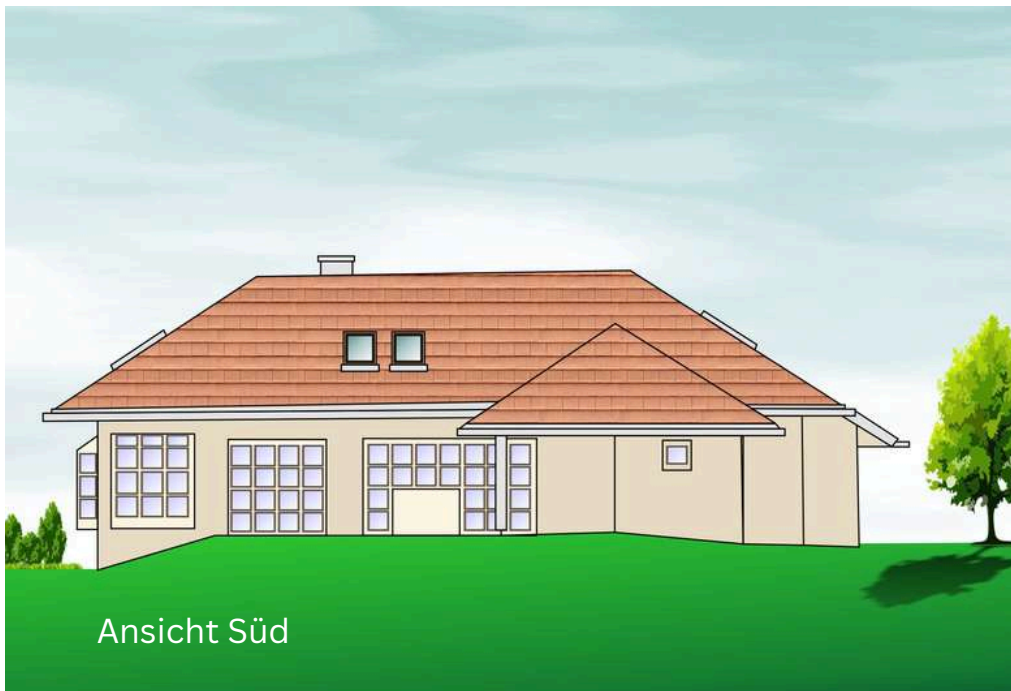
Schnitt Haupttrakt

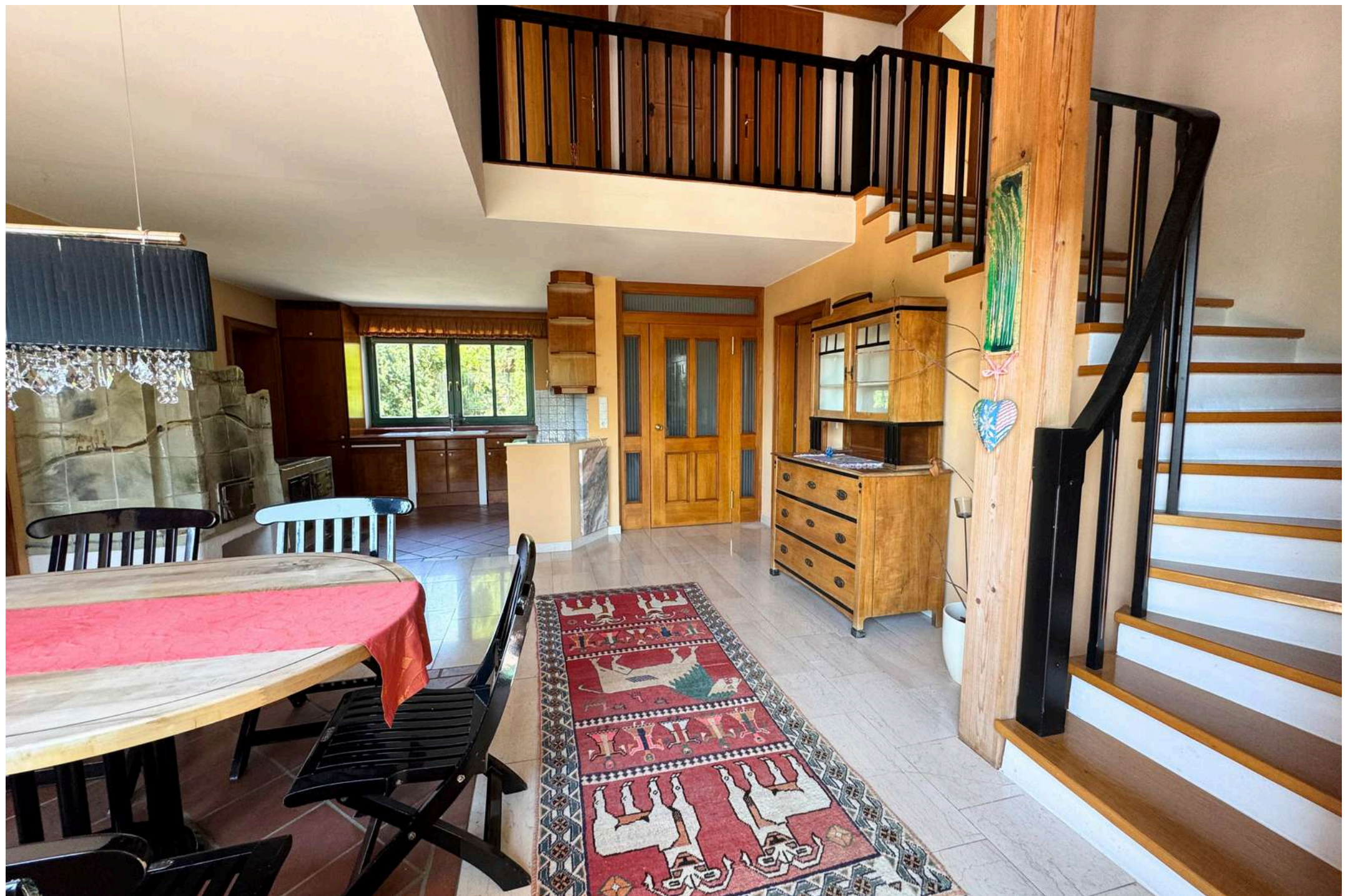


Schnitt Freisitz



Schnitt Garage





Das ist die Immobilie

GUTE ENTSCHEIDUNG

Inmitten sanfter Hügellandschaft, eingebettet in eine ruhige und idyllische Umgebung in Bergstetten-Eggelsberg, erwartet Sie dieses charmante Wohnhaus im toskanischen Stil – ein Ort, der das Gefühl von Wohnen und Geborgenheit perfekt vereint.

Das Anwesen befindet sich in traumhafter Lage – absolut ruhig, uneinsehbar und umgeben von liebevoll angelegtem Grün. Der große Garten ist ein wahres Paradies. Hier leben Sie mit der Natur – in völliger Privatsphäre.

Bereits beim Ankommen über die gepflasterte Einfahrt, vorbei am schmiedeeisernen Eingangstor, spürt man den besonderen Charakter dieses Hauses. Eine großzügige Doppelgarage mit elektrischem Tor sowie zusätzliche Stellplätze bieten Komfort und Stil von Anfang an.

Schon beim Eintreten empfängt Sie ein großzügiges Vorzimmer, das nicht nur Platz für Garderobe, Schuhe und Alltagsdinge bietet, sondern auch das Gefühl von Offenheit und Willkommen vermittelt. Von hier aus gelangen Sie auch direkt in das separate Gäste-WC – praktisch gelegen und dennoch diskret.

Betreten Sie einen Wohnbereich, der mehr ist als nur Raum – er ist ein Lebensgefühl. Offen, weitläufig und lichtdurchflutet vereint sich

hier Essen und Kochen zu einem harmonischen Mittelpunkt des Hauses. Das absolute Herzstück: ein außergewöhnlicher, stilvoller Kachelofen mit integriertem Kochherd – ein echtes Unikat, das Wärme, Charakter und Charme ausstrahlt.

Mit seiner imposanten Größe schenkt der Kachelofen nicht nur behagliche Wärme und Sicherheit für unsichere Zeiten, sondern versorgt auch das angrenzende Wohnzimmer, das sich auf drei Seiten mit bodentiefen Fenstern nach Osten, Süden und Westen öffnet. Morgensonne, Tageslicht und Abendrot – hier erlebt man den Lauf des Tages in seiner ganzen Schönheit.

Vom offenen Küchen-Essbereich gelangen Sie direkt auf die große, teilweise überdachte Terrasse – ein echtes Highlight! Es erwartet Sie ein traumhafter Garten, der Herz und Sinne gleichermaßen anspricht. Großzügig angelegt mit altem Baum- und Strauchbestand, bietet er viel Privatsphäre – kein einziger Nachbar blickt herein.

Ein idyllischer Teich sorgt für romantische Stimmung und natürliche Ruhe. Überall finden sich kleine, liebevoll angelegte Ecken und Bereiche – perfekt zum Entspannen, Gestalten, Gärtnern oder einfach zum Genießen. Ob Frühstück in der Morgensonne, Lesen im Schatten eines alten Baumes oder laue Sommerabende am Wasser – dieser



GROSSZÜGIGE, TEILÜBERDACHTE TERRASSE



Garten ist ein wahres Paradies für alle, die das Leben im Grünen lieben. Komfortabel und durchdacht: Im Erdgeschoss befinden sich außerdem zwei gemütliche Schlafzimmer, ideal für Familien, Gäste oder auch als Arbeitszimmer nutzbar. Ein helles Badezimmer mit Tageslicht, Dusche und WC rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab – praktisch, modern und angenehm.

Eine schöne Holzterasse führt ins Obergeschoss, wo sich auf einer offenen Galerie neue Perspektiven eröffnen. Von hier aus betreten Sie ein großzügiges Tageslichtbad mit Wanne und WC, einen begehbaren Schrankraum sowie ein behagliches Schlafzimmer. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, etwa 40m² Wohnfläche weiter auszubauen – ideal für Gäste, Hobbys oder individuelle Lebensentwürfe.



Das Untergeschoss überzeugt mit vollwertigem Wohnkomfort: Ein großes, helles Zimmer mit Tageslicht, eine Sauna mit Dusche und Ruheraum, ein weiteres WC mit Fenster, ein zusätzliches Schlafzimmer, sowie eine praktische Werkstatt mit direktem Ausgang in den Garten eröffnen vielfältige Nutzungsoptionen – von Wellness über Arbeiten bis hin zu kreativem Rückzug.

Ein Zuhause, das nicht nur durch Architektur, sondern vor allem durch Atmosphäre begeistert. Ein Ort, an dem Wärme spürbar wird – im Raum, im Design und im Gefühl.

Dieses besondere Anwesen vereint mediterrane Ästhetik, ländliche Ruhe und durchdachte Wohnqualität auf allen Ebenen. Ob für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Ruhesuchende mit Sinn für das Besondere – hier finden Sie einen Ort zum Ankommen, Verweilen und Wachsen.

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



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!



VERSTECKTER LIEBLINGSPLATZ - DER NATURTEICH UMRAHMT VON ALTEM BAUMBESTAND





INNENAUSSTATTUNG

BÖDEN

- Fliesen- und Holzböden im gesamten Haus

BADEZIMMER

- EG: Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschtisch
- OG: großes Badezimmer mit Eckbadewanne, Dachflächenfenster und stilvollem Waschtisch
- gepflegte, helle Fliesen
- separate Gästetoilette im Erdgeschoss
- alle Bäder mit natürlichem Tageslicht

KÜCHE

- charmante Echtholz-Einbauküche mit viel Stauraum
- Cerankochfeld und Backofen
- Kühlschrank mit Tiefkühlfach
- Geschirrspüler
- Kachelofen mit Kochfeld

TÜREN

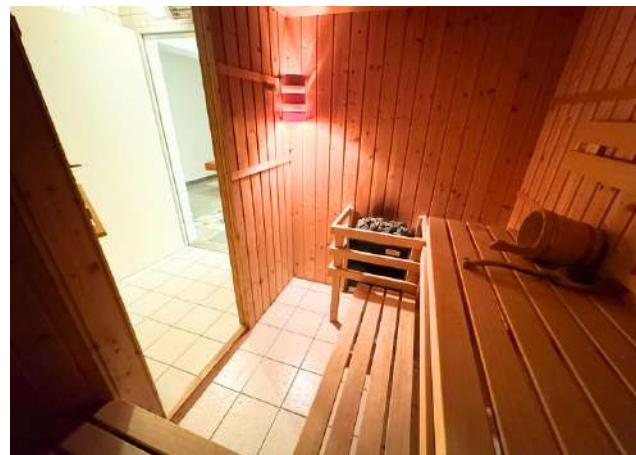
- Holztüren im gesamten Haus

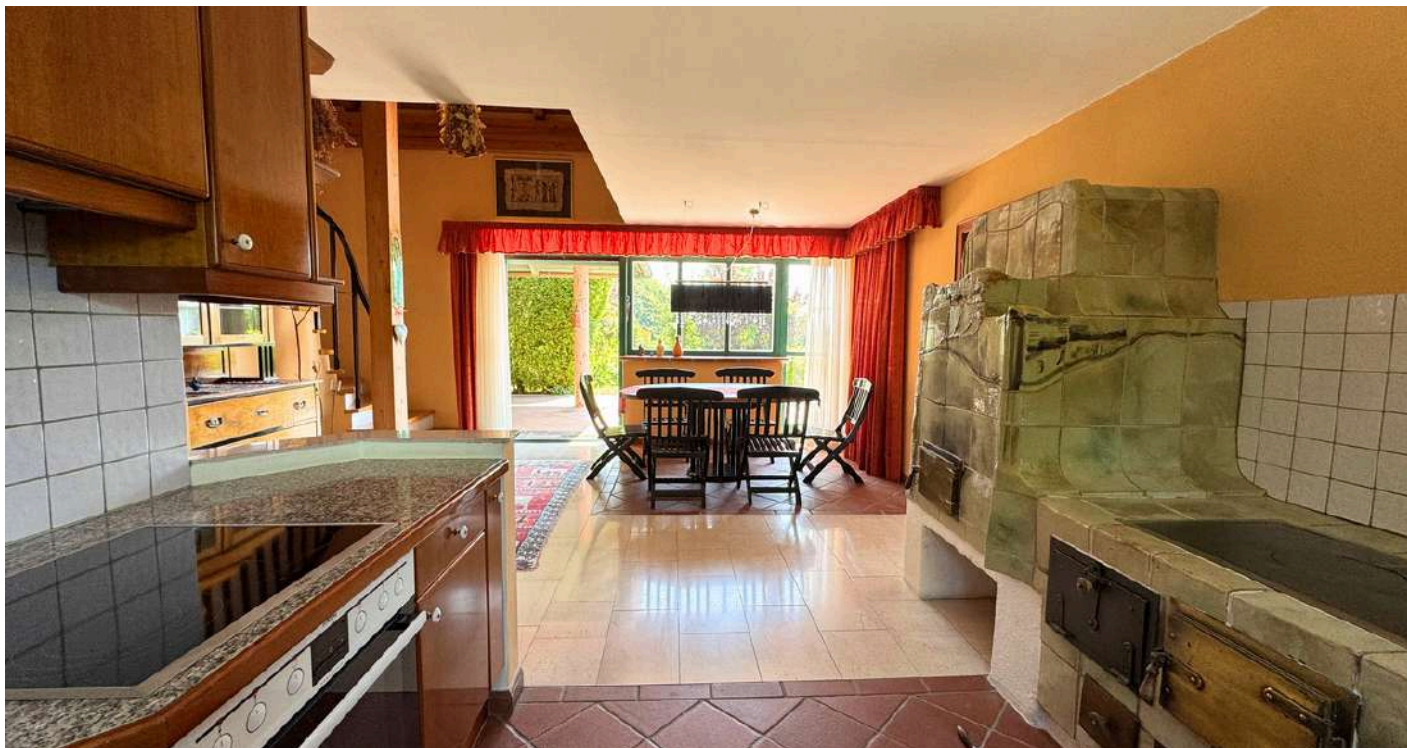
WERKSTATT

- Hobbywerkstatt mit Zugang zum Garten
- zusätzliche Toilette vorhanden

WELLNESS

- Saunabereich mit Holzsauna und Duschkabine
- Ruheraum gegenüber des Saunabereichs





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