

## **Seltene Gelegenheit im Salzkammergut: Traumhaftes Landhaus am Südufer des Traunsees - Zweitwohnsitz zulässig!**



**Immobiliennummer:** 35059  
**Ort / Region:** Ebensee  
**Wohn- / Nutzfläche:** ca. 180 m<sup>2</sup>  
**Grundfläche:** ca. 1.125 m<sup>2</sup>  
**Vermittlungsvergütung:** 3 % zzgl. Ust

**Lage:** Am Rand einer Siedlung  
**Kaufpreis (in Euro):** auf Anfrage  
**Energieausweis:** HWB 106/fGEE 1.2

### **Kurzbeschreibung**

In einer der begehrtesten Lagen des Salzkammerguts präsentiert sich dieses außergewöhnliche Landhaus als seltene Chance zum attraktiven Preis!

### **Detailbeschreibung**

Wohnen mit Großzügigkeit & Charakter

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender, großzügiger Eingangsbereich. Ein vielseitig nutzbares Gäste- oder Arbeitszimmer sowie das neu gestaltete Gäste-WC ergänzen das Raumangebot perfekt.

Der offene Küchen-, Ess- und Wohnbereich beeindruckt mit großen Fensterflächen, die den Blick in den traumhaft angelegten Garten und auf die spektakuläre Bergkulisse von Traunstein bis Feuerkogel freigeben. Die sonnige, süd-westlich ausgerichtete Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und wird schnell zum Lieblingsplatz für gesellige Abende oder ruhige Stunden im Grünen.

#### Obergeschoss - Licht, Raum & Flexibilität

Herzstück des Obergeschosses ist eine großzügige, lichtdurchflutete Galerie, ideal als Bibliothek, Atelier oder Arbeitsbereich.

Von hier aus gelangen Sie in ein Badezimmer, zwei große Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich hervorragend als Ankleide-, Bügel- oder zusätzliches Schlafzimmer eignet.

#### Außenbereich - Ein Garten wie aus einem Bildband

Der Garten ist das besondere Highlight dieser Liegenschaft, liebevoll gestaltet, beeindruckend gepflegt und mit außergewöhnlichen Details:

- eine beheizbare Orangerie aus historischen Backsteinen und Glas, stilvoll mit Altholz veredelt
- Wunderschöne Obstbäume, Blumen, Sträucher sowie prachtvolle Oleander
- Mediterrane Akzente mit Kiwi- und Feigenpflanzen
- Zwei große Hochbeete
- Ein kunstvoll angelegter Senkgarten aus Naturstein mit stimmungsvoller Feuerstelle
- Ein Brunnen für die Gartenbewässerung, unabhängig von der Ortswasserleitung

Jedes Element des Gartens zeugt von hoher Qualität und einem feinen Gefühl für Ästhetik.

Das Haus kann auf Wunsch teilmöbliert übernommen werden - einfach einziehen und wohlfühlen.

Dank der zulässigen Zweitwohnsitznutzung eignet sich die Immobilie ideal auch als Ferien- oder Wochenendhaus.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der besonderen Qualität dieser Immobilie.

#### Ausstattung

Nebengebäude & Ausstattung:

Die gepflegte, gepflasterte Zufahrt führt zur großzügigen Doppelgarage mit angrenzendem Werkzeugraum. In der Garage befindet sich außerdem ein begehbarer Dachboden, ideal als zusätzlicher Stauraum. Ein überdachter Zwischenbereich verbindet Garage und Hauseingang komfortabel miteinander.

Infrastruktur:

Schulen, Arzt, Apotheke und Nahversorger sind nur ca. 1,4 km entfernt.

Der ÖBB-Bahnhof liegt in ca. 1,6 km Distanz, der Autobahnanschluss in etwa 23 km.

**Zum Schutz unserer Auftraggeber versenden wir keine Pläne oder Unterlagen über das zu veräußernde Objekt vor einer Besichtigung!**

**Nähere Informationen und eine Besichtigung erhalten Sie gerne bei Herrn Bernhard Schinwald unter**

**0664 - 93 23 89 81.**

**Haben Sie eine Immobilie zu verkaufen,  
dann freue ich mich auf Ihre Kontaktaufnahme.**



