

## **Hof bei Salzburg - Ihre Ruheoase mit genialen Wellnesshighlights!**



**Objektnummer: 16325**

**Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus                  |
| <b>Land:</b>             | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 5322 Hof bei Salzburg |
| <b>Baujahr:</b>          | 1995                  |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt              |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 110,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 5                     |
| <b>Bäder:</b>            | 3                     |
| <b>WC:</b>               | 2                     |
| <b>Balkone:</b>          | 1                     |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                     |
| <b>Stellplätze:</b>      | 2                     |
| <b>Keller:</b>           | 60,00 m <sup>2</sup>  |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Isabella Wörndl**

CL-immogroup GmbH  
Rainerstraße 12  
5310 Mondsee

H +43 664 / 32 67 839

















## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenhhaus, das sich durch die Lage und Gestaltung wie ein Einfamilienhaus anfühlt, überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, der gemütlichen Wohnatmosphäre und den vielen Wellness-Extras.

Das Haus wurde ca. 1995 in massiver und unterkellelter Bauweise errichtet. Über die Jahre hinweg wurde die Immobilie stets liebevoll gepflegt und erfuhr immer wieder Modernisierungen, sodass es dem heutigen Neubaustandard gleichkommt. Unter anderem erfolgte ein Heizungstausch, eine Dachteilerneuerung sowie eine komplette Neugestaltung der Außenanlagen mit edlem Terrassenbelag (Anden Quarzit) und vieles mehr.

Insgesamt verfügt die Immobilie über ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, welche sich über 2 Etagen verteilt. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Garten bildet das Herzstück des Hauses. Große Fenster sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und ein freundliches Wohnambiente. Ein wunderschöner Kachelofen begeistert in den kälteren Monaten mit wohliger Wärme und beheizt nahezu das ganze Haus. Im Obergeschoss stehen 3 Schlafzimmer zur Verfügung, eines davon mit südseitig ausgerichtetem Balkon. Ein ansprechendes Tageslicht-Badezimmer mit Eckbadewanne, Dusche und WC sorgt für Komfort.

Vom zentralen Vorraum im Erdgeschoss erreichen Sie alle Räumlichkeiten. Die Küche wurde in einen separaten Raum verlegt, wodurch mehr Platzangebot im Wohnbereich entstanden ist. Hobbyköche/innen werden von der neuwertigen Küche der Marke "LEICHT" mit Steinarbeitsplatte und hochwertigen Markengeräten begeistert sein, hier lassen sich Gaumenfreuden zaubern. Im Eingangsbereich ist auf dieser Ebene noch ein WC für Gäste vorhanden.

Von hier aus erreicht man über eine kleine Stiege auch die Wellnessoase im Untergeschoss. Für Ihr persönliches Wohlbefinden ist eine Sauna und eine Infrarotkabine vorhanden. In einem weiteren Raum befindet sich ein Whirlpool, ein Dampfbad und eine extra Dusche. Die Räume sind vielseitig nutzbar, ob als Fitnessinsel oder Partykeller, alles ist möglich und im Winter besonders angenehm. In den wärmeren Monaten bietet der Garten mit großen Terrassenflächen, nahezu uneinsehbar, ein privates Paradies mit Pool (noch zum Fertigstellen) und einem beheizbaren SWIMSPA mit Gegenstromanlage und einer Außendusche. Der Feierabend lässt sich mit der vorhandenen Grillstelle besonders genießen. Falls sich die neuen Bewohner lieber eine Rasenfläche anstatt des Pools wünschen, wird dies auf Kosten der Eigentümer umgesetzt.

Im weiteren ist eine Garage sowie ein Carport vorhanden. Zusätzlich noch ein PKW Stellplatz vor der Garage. Das Hausdach eignet sich bestens für eine Photovoltaik-Anlage, die Leitungen sind dafür bereits vorbereitet.

Überzeugen Sie sich bei einer unverbindlichen Besichtigung von den vielen Vorzügen dieser tollen Immobilie!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.