



ELISABETH EISL
IMMOBILIENTREUHÄNDERIN

Ramsaustr. 12, A-5324 Faistenau
Mobil +43.664.438 57 51
office@eisl-immobilien.com

EXPOSÉ
NATUR-OASE
MIT EIGENEM BADEPLATZ

Niedersee 11, 5311 Innerschwand



Natur-Oase mit eigenem Badeplatz. Zum Verkauf steht eine Immobilie mit Seltenheitswert. Moderne Architektur, preisgekrönte Gartengestaltung und der unbezahlbare Luxus einer eigenen Badestelle am Mondsee verschmelzen zu einem malerischen Gesamtbild, das sich nahtlos in die Idylle der Salzkammergutgemeinde Innerschwand einfügt. Durch die erhöhte Hanglage bietet das Einfamilienhaus einen herrlichen Blick auf den Mondsee und die angrenzende Berglandschaft mit Schafberg und Drachenwand. Pittoresk umrahmt von altem Baumbestand, zwei Terrassen, Seerosenteich und einem kleinen Bach entlang der Grundgrenze bietet das Anwesen einen Anblick naturverbundener Ästhetik.

Das Haus ist in drei Ebenen unterteilt, die aufgrund der

Hanglage tageslichtbelichtet sind. Im untersten Geschöß, der Gartenebene, befindet sich der Haupteingang. Hier gelangt man von der breiten Diele zu einem Raum mit Sauna, einem Mehrzweckraum mit direktem Ausgang in den Garten, Waschküche, WC, Abstellraum, sowie Heiz- und Tankraum. Die Warmwasseraufbereitung funktioniert über Solarpaneele am Dach, das Trinkwasser ist kostenfrei und stammt direkt aus einer Quelle am Nachbarhof.

Von der Gartenebene führen Stiegen nach unten in die von innen begehbare Doppelgarage, die direkt auf die Straße mündet. Folgt man den Treppen nach oben, gelangt man in den Wohnbereich im ersten Stock. Hier entfaltet sich die architektonische und ästhetische Qualität des Hauses zu voller Größe. Der großzügige, nach oben offene Wohn-



ELISABETH EISL
IMMOBILIENTREUHANDLERIN

Ramsaustr. 12, A-5324 Faistenau
Mobil +43.664.438 57 51
office@eisl-immobilien.com



bereich mit Galerie ist das Herzstück dieser außergewöhnlichen Immobilie. Ein moderner Kachelofen teilt den Raum in Lounge- und Essbereich, der wiederum zur Küche mit Ausgang auf die Terrasse führt. Der freie Blick auf See und Natur zieht sich wie ein roter Faden durch Wohn-, Ess- und Kochbereich. Außerdem befinden sich in diesem Stockwerk zwei Schlafzimmer, ein Bad mit Schrankraum, sowie ein WC.

Die Galerieebene bietet zwei weitere Zimmer, und einen großen Arbeitsplatz mit Seeblick. Bei der Ausstattung ist Naturmaterial Trumpf. Dielenböden aus geölter Buche verleihen Räumen warme Atmosphäre. Bad, WC und Küche erhalten durch die Kombination von Holz und sanft marmoriertem Sandstein ursprüngliche Eleganz.

Der Außenbereich bietet mit einer wohldurchdachten Struktur viel Platz zur Erholung. Zwei Terrassen flankieren das Haus an den Schmalseiten: ein steingetäfelter überdachter Freisitz mit Außengrill, sowie eine lärchengedachte Ruhe-Oase mit Markise und angrenzendem Seerosenteich. Dazwischen sorgt ein Arkadengang für eine rasche, witterungsgeschützte Verbindung.





ELISABETH EISL
IMMOBILIENTREUHANDLERIN

Ramsaustr. 12, A-5324 Faistenau
Mobil +43.664.438 57 51
office@eisl-immobilien.com



Ein besonderes Highlight ist der im Eigentum befindliche **Badeplatz am Mondsee**, nur fünf Gehminuten vom Haus entfernt. Auf 76m² logiert man hier privat und blickgeschützt in absoluter See-Idylle.

Die Lage:

Die 1291-Seelen-Gemeinde Innerschwand ist die kleinste der vier Mondseelandgemeinden und liegt direkt am Seeufer. Ein großer, öffentlicher Badeplatz mit Boots- und Surfbrettverleih bietet zeitloses Sommervergnügen. Bergfans kommen mit beschaulichen Wanderwegen oder anspruchsvollen Bergstrecken auf ihre Kosten, und wer lieber mit dem Rad unterwegs ist, findet ein gut ausgebautes Netz durch sanfte Hügellandschaft vor. Kindergarten, Krabbelstube und Volksschule gibt es direkt im Ort.



ELISABETH EISL
IMMOBILIENTREUHANDLERIN

Ramsaustr. 12, A-5324 Faistenau
Mobil +43.664.438 57 51
office@eisl-immobilien.com



Grundstück: ca. 1.167 m²

Nutzflächen:

Untergeschoss/Gartenebene: ca. 64 m²

Erdgeschoss: ca. 112,50 m²

Galerieebene: ca. 95 m²

Terrasse: ca. 21 m²

Freisitz: ca. 35 m²

Doppelgarage mit Schleuse: ca. 49 m²

Raumaufteilung:

Untergeschoss/Gartenebene:

Diele

WC

Saunaraum

Mehrzweckraum mit Gartenausgang

Hauswirtschaftsraum

Abstellraum

Heizraum

Tankraum

Erdgeschoss/Wohnebene:

Vorraum

Küche

Offener Wohn-Essbereich

2 Schlafzimmer

Badezimmer

WC

Galerieebene:

2 Zimmer

Großzügiger Galeriebereich mit Arbeitsplatz

Heizung: Pelletheizung

Warmwasser: Solaranlage

Baujahr: 2006

Bezug nach Vereinbarung

Kaufpreis: EUR 1.990.000,- + Nebenkosten (3,5%

Grunderwerbssteuer, 1,1% Grundbucheintragung,

Vertragerrichtung nach Aufwand)

Badeplatz: EUR 150.000,-

Provision: 3% vom Kaufpreis + 20% USt



ELISABETH EISL
IMMOBILIENTREUHANDLERIN

Ramsaustr. 12, A-5324 Faistenau
Mobil +43.664.438 57 51
office@eisl-immobilien.com





ELISABETH EISL
IMMOBILIENTREUHANDLERIN

Ramsaust. 12, A-5324 Faistenau
Mobil +43.664.438 57 51
office@eisl-immobilien.com

