



83435 Bad Reichenhall

Außergewöhnliche, generalsanierte Villa in bester Innenstadtlage von 83435 Bad Reichenhall.



2.385.000 €

Kaufpreis

402 m²

Wohnfläche

475 m²

Grundstücksfläche

16

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Alfred Huber Immobilien

Alfred Huber

Tel.: 00498654494046

anfragen@immohuber.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	402 m ²
Nutzfläche	440 m ²
Grundstücksfläche	475 m ²
Zimmer	16
Schlafzimmer	7
Badezimmer	5
Balkone / Terrassen	5
Terrassen	1
Stellplätze	7
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.385.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1898
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
--------------	----------------

Zustand

Baujahr	1898
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- / vollsaniert



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Hauptgebäude mit 4 Wohneinheiten (ca. 293 m²) , eine Gewerbeeinheit (ca. 110 m²)

- wunderschöner Hauseingang
- schöne Gartenanlage/ Einfahrt mit Granitsteinpflaster
- großes, einladendes Treppenhaus mit original altem Treppengeländer und Holztreppe und mit Stuckverzierungen
- alle Räumlichkeiten mit Echtstuckverzierungen
- gusseiserne Außenbeleuchtung
- alte Tür- und Fensterbeschläge
- Fenster mit Wiener Sprossen und kippbaren Oberlichtern

- 6 Außenstellplätze in der Einfahrt
- 1 geräumige Garage

- Außenlege mit 5 Unterteilungen für Holz, Fahrräder etc.



Beschreibung

Willkommen in einer außergewöhnlichen Villa, die das Beste aus historischer Eleganz und modernem Komfort vereint. Diese einzigartige Immobilie im Herzen von Bad Reichenhall wurde 1898 erbaut und zwischen 2012 und 2019 vollständig saniert, um den höchsten Ansprüchen gerecht zu werden.

Mit einer Nutzfläche von ca. 440 m², bietet dieses außergewöhnliche Objekt eine Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten für Ihr individuelles Wohnkonzept. Aktuell 4 Wohneinheiten und 1 Gewerbeeinheit.

Das Erdgeschoss und die 2 Wohnungen im Souterrain sind aktuell vermietet (Mieteinnahmen 39.000 p.a.) Die Wohnungen im 1. OG und 2. OG werden vom Eigentümer bewohnt und sind kurzfristig verfügbar.

Jüngste Renovierungsarbeiten aus dem Jahr 2021 haben den Charme und die Pracht dieser Architektur noch weiter verfeinert. Mit ihren massiv erbauten Wänden von 70 bis 50 cm Dicke vereint sie Stabilität und Tradition auf eine Art und Weise, die in der heutigen Zeit kaum noch zu finden ist.

Eingebettet in einen herrlichen Garten, führt der wunderschöne Eingang in das große, einladende Treppenhaus, mit noch originalen Holztreppe/Holzgeländer. Es ist mit aufwendigen Stuckelementen geschmückt. Jeder Raum erzählt durch Stuckverzierungen eine Geschichte.

Die Wohnungstüren sind Meisterwerke des Schreinerhandwerks – massive Kassetten-Holztüren mit Glaseinsätzen und edlen Jugendstilmustern, die das Ambiente der Villa perfekt abrunden. Hier genießen Sie von frühmorgens bis spätabends die wohltuende Sonneneinstrahlung, während Sie von der beeindruckenden Bergkulisse umgeben sind. Die zentrale Lage ermöglicht Ihnen, innerhalb von nur zwei Minuten fußläufig die pulsierende Fußgängerzone zu erreichen.

Dieses vielseitige Anwesen bietet sowohl kreative Möglichkeiten für die gewerbliche Nutzung als auch Platz für eine angenehme Wohnatmosphäre – ideal für Investoren oder Familien, die Räume für verschiedene Bedürfnisse suchen. Entdecken Sie die harmonische Verbindung von Wohnkomfort und beruflicher Flexibilität

Lage

Beste, sonnige Lage in 83435 Bad Reichenhall - nur 2 Minuten fußläufig von der Fußgängerzone entfernt.

Bad Reichenhall ist eine bezaubernde Stadt, umrahmt von den Bergen Hochstaufen, Fuderheuberg, Zwiesel - im Südwesten von dem Gebersberg und dem Müllnerberg - im Süden vom Predigtstuhl und auch etwas entfernt vom Untersberg.

Die Stadt liegt an der Grenze zu Österreich und der Festspiel- und Mozartstadt Salzburg. Die Einwohnerzahl beträgt derzeit ca. 18.900.

Bad Reichenhall bietet auch einige Schulen. Von Grundschule, Realschule, Mittelschule und Gymnasium ist alles dabei. Ein Krankenhaus ist ebenfalls vorhanden.

Einmalig schön gelegen ist das aufwändig renovierte Freibad in Marzoll, mit seiner großzügigen Wasserfläche (1.940m²) und seiner Liegewiese mit schattenspendenden Bäumen.

Die RupertusTherme, ein Solebad in Bad Reichenhall, lädt ebenfalls zur Erholung ein. Hier können Sie sich eine Auszeit vom Alltag nehmen.



Sonstige Angaben

Wir sind für Sie da!

Besuchen Sie unser großes Immobilienbüro im Zentrum von Freilassing, Münchener Str. 10.

Büroöffnungszeiten - ohne Terminvereinbarung:
Montag bis Donnerstag von 9 bis 12 Uhr

Geschäftszeiten:
Montag bis Freitag: 8 bis 19 Uhr
Samstag: 9 bis 14 Uhr
Sonntag geschlossen

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage - Ihren Anruf!





























