



83435 Bad Reichenhall

Historische Villa in dem wunderschönen Ort Bad Reichenhall nahe Kurpark

**1.850.000 €**

Kaufpreis

1018 m²

Wohnfläche

1230 m²

Grundstücksfläche

Alfred
HUBER
Immobilien
„in besten Händen“

Ihr Ansprechpartner

Alfred Huber Immobilien

Michaela Huber

Tel.: 00498654494046

anfragen@immohuber.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	1.018 m ²
Nutzfläche	1.150 m ²
Grundstücksfläche	1.230 m ²
Terrassen	1
vermietbare Fläche	1,02 Tausend
Wohneinheiten	24

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.850.000 €
Aussen-Courtage	2% inkl. Mwst

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1905
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1905
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
denkmalgeschützt	✓
gewerbliche Nutzung möglich	✓



Ausstattung

Befeuerung

Fernwärme

**unterkellert**

unterkellert

**Beschreibung zur Ausstattung**

Insgesamt 31 Gästezimmer:

- 24 Zimmer mit Bad und Balkon oder Wintergarten
- 7 Zimmer mit Bad im Dachgeschoss, ohne Balkon
(derzeit aus Brandschutzgründen nicht vermietet)
- Aufzug vorhanden (Einbau 1978)

Souterrain:

- 1 Gastronomieküche
- 3 große Räume (derzeit Speisesäle)
- 1 Personalraum
- 1 Heizraum
- 1 Abstellraum
- 1 WC

Nebengebäude:

- 1 Arztpraxis
- Anwendungsräume
- Fitnessraum
- Massageraum

Historie, lt. vorliegenden Baugenehmigungen:

- ca. 1905 - Baujahr
- 1954 - Neubau Garagen
- 1965 - Abbruch alte Freitreppe und Neugestaltung Haupthaus
- 1966 - Rückgebäude, Aufstockung und Erweiterung
- 1969 - Balkonausbau
- 1978 - Einbau Aufzug und Änderung Aufenthaltsräume
- 1988 - Verbindungsbau + Nutzungsänderung
- 1995 - Errichtung Empfangs- und Büroräume im Verbindungsbau

- 2007 - Kupferdach instandgesetzt und gestrichen (Fa. Staller & Haase)
- 2008 - LRA Nutzungsänderung Nebengebäude
- 2020 - Anschluss an das Fernwärmennetz und Austausch der Heizungsanlage.



Beschreibung

Im Herzen von Bad Reichenhall, nur einen kurzen Spaziergang vom königlichen Kurgarten entfernt, verkaufen wir eine denkmalgeschützte Villa. Das Gebäude wurde ca. 1905 erbaut.

Lange wurde das Objekt als Kurhotel betrieben, nun steht es leer. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 1018 m² bietet das Haus ausreichend Raum für vielfältige Lebenskonzepte.

Die Villa bietet insgesamt 31 Gästezimmer.

24 Zimmer verteilen sich auf das Erdgeschoss, das 1. Obergeschoss und das 2. Obergeschoss. Alle 24 Zimmer verfügen über einen Balkon oder einen Wintergarten und ein Badezimmer. Hier kann man in aller Ruhe die Seele baumeln lassen und den Alltag hinter sich lassen. In den Komfortzimmern genießt man einen wundervollen Blick in die umliegende Bergwelt. Im Untergeschoss befindet sich eine große Gastronomieküche, 3 Aufenthaltsräume, die derzeit als Speisesäle genutzt werden, 1 Personalraum, 1 Heizraum, 1 Abstellraum und ein WC.

Die Dachgeschoßwohnung ist derzeit unbewohnt. Auch hier finden Sie 7 Gästezimmer mit Bad, einen Aufenthaltsraum und eine Dachterrasse, die ebenfalls einen wunderschönen Bergblick bietet. Aus Brandschutzgründen wird das Dachgeschoß derzeit nicht genutzt.

Jede Etage ist mit einem Aufzug erreichbar.
Ein schön angelegter Garten bietet Raum für Rückzug und Entspannung.

Über einen verglasten und daher hellen Verbindungsbaus erreichen Sie das Nebengebäude mit ca. 223 m². In diesem Verbindungsbaus befand sich der Empfangs- und Bürobereich des Kurhotels. Das Nebengebäude wurde als Arztpraxis genutzt. Neben der Praxis gab es verschiedene Anwendungsräume (z.B. Fitness- oder Massageraum, usw.) sowie einen Wartebereich.

Gerne steht Ihnen Hr. Huber für weitere Fragen zur Verfügung.

Ein Energieausweis wird lt. §79 Abs. 2 GEG nicht benötigt.

Lage

Von der Villa Henckel erreichen Sie in nur einer Gehminute den Königlichen Kurgarten und das Gradierhaus. Das weltgrößte Alpen-Freiluft-Inhalatorium. Auch die Fußgängerzone mit zahlreichen Geschäften und Cafés ist nur einen Katzensprung 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. 17.373. 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

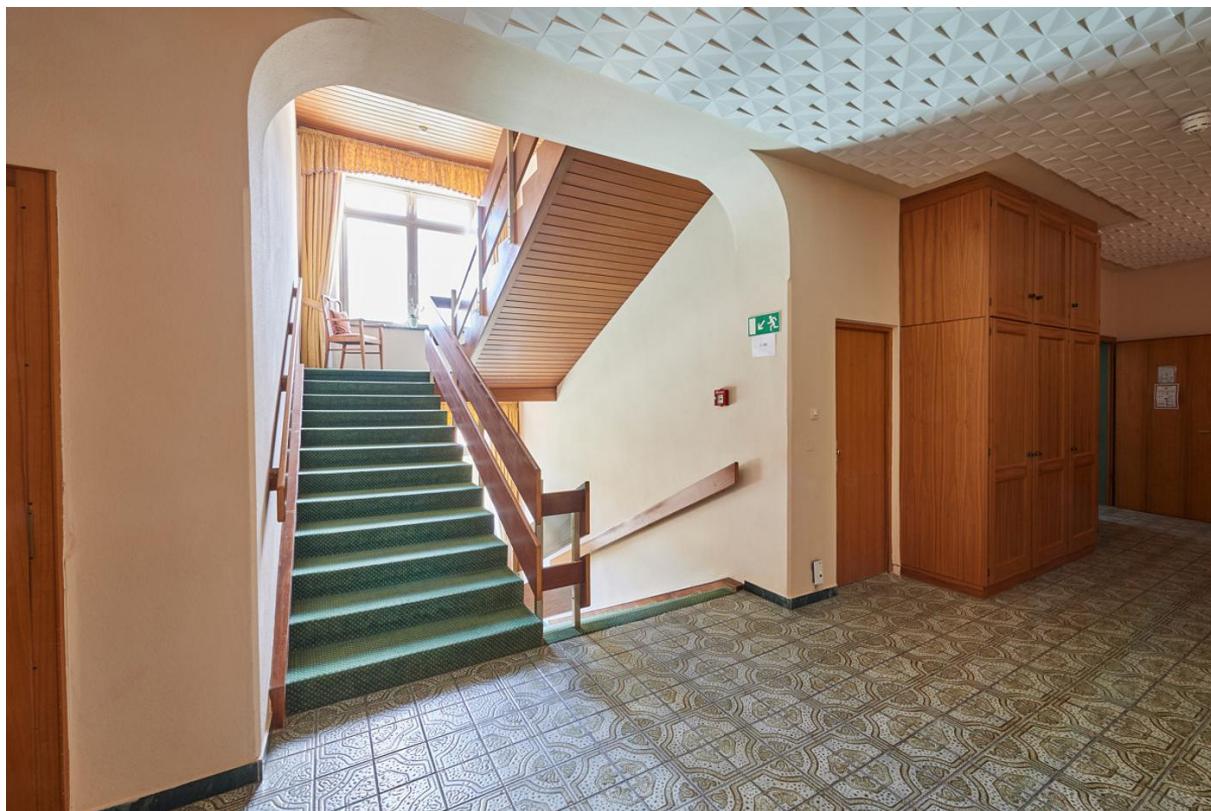
Samstag: 9 bis 14 Uhr

Sonntag geschlossen

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage - Ihren Anruf!













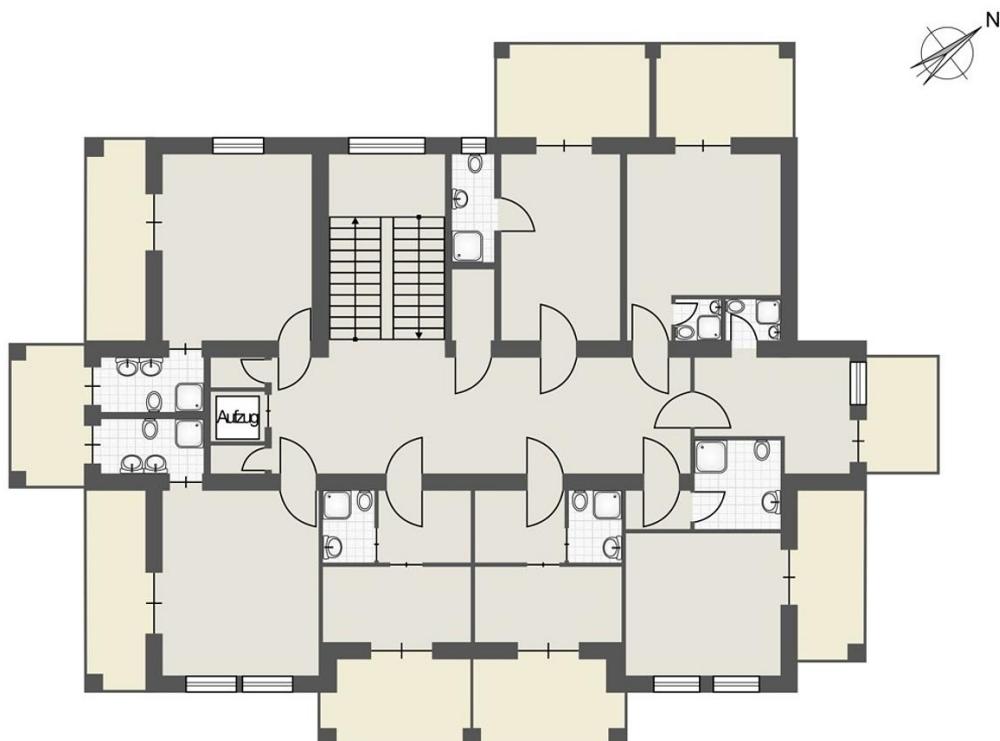




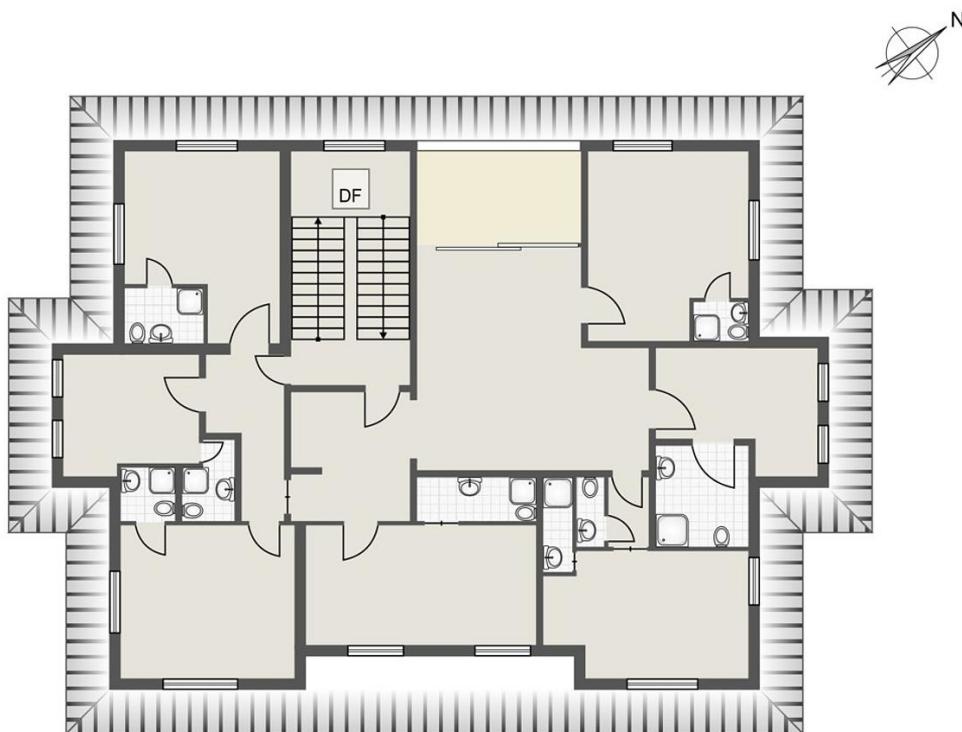
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss



Souterrain









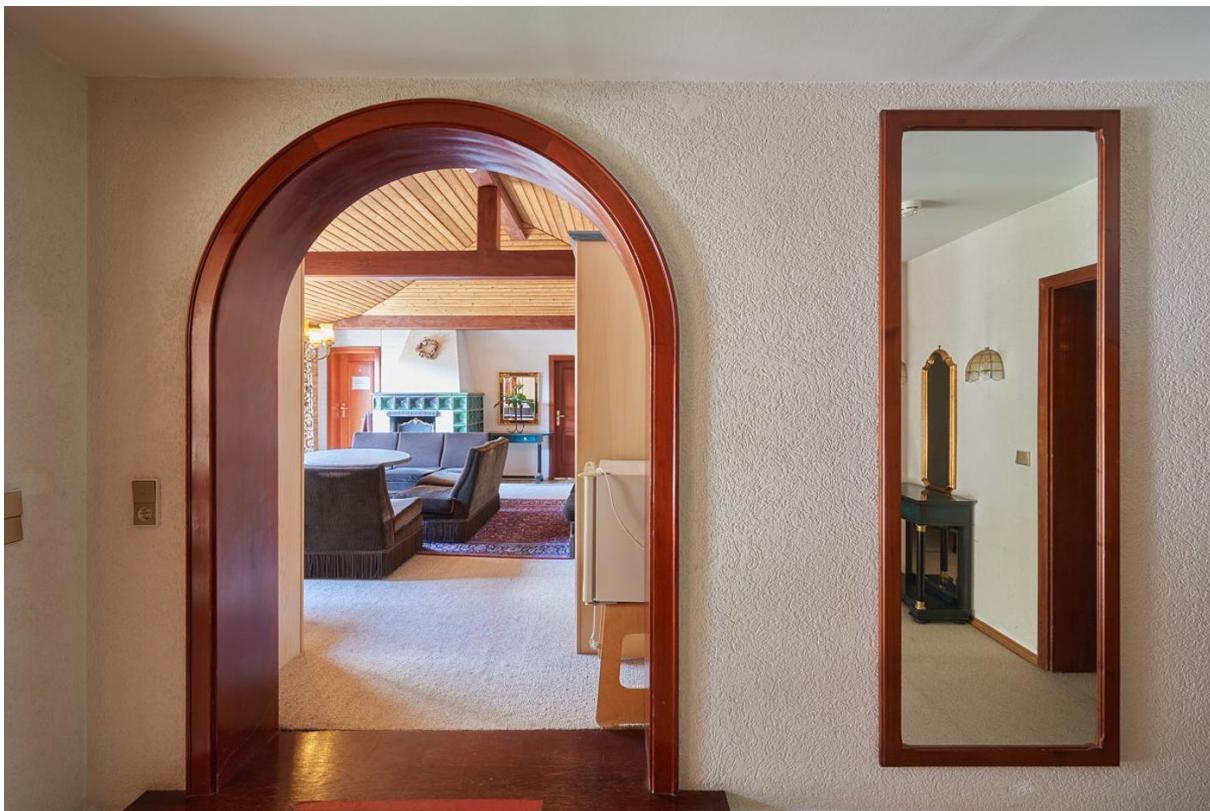
















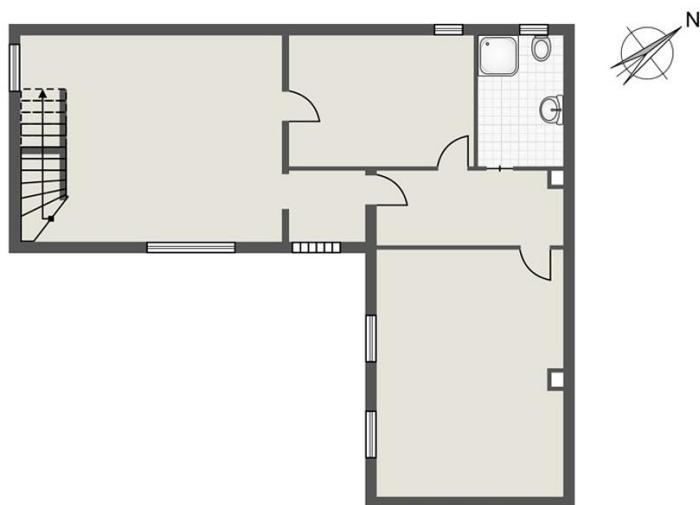
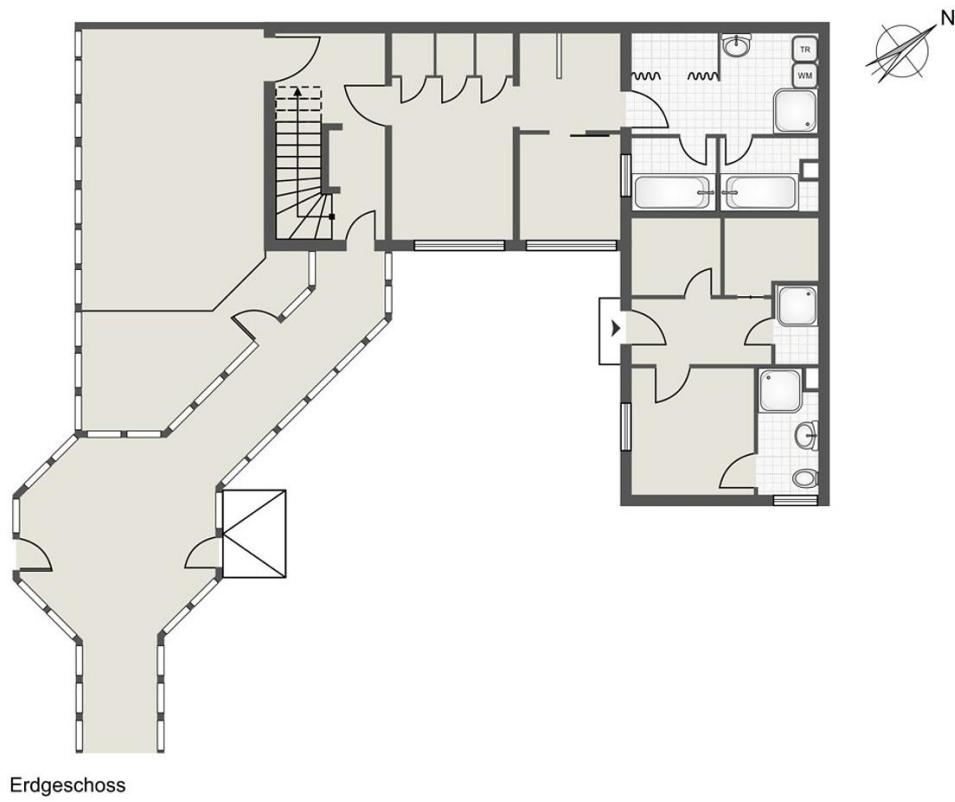












1. Stock

