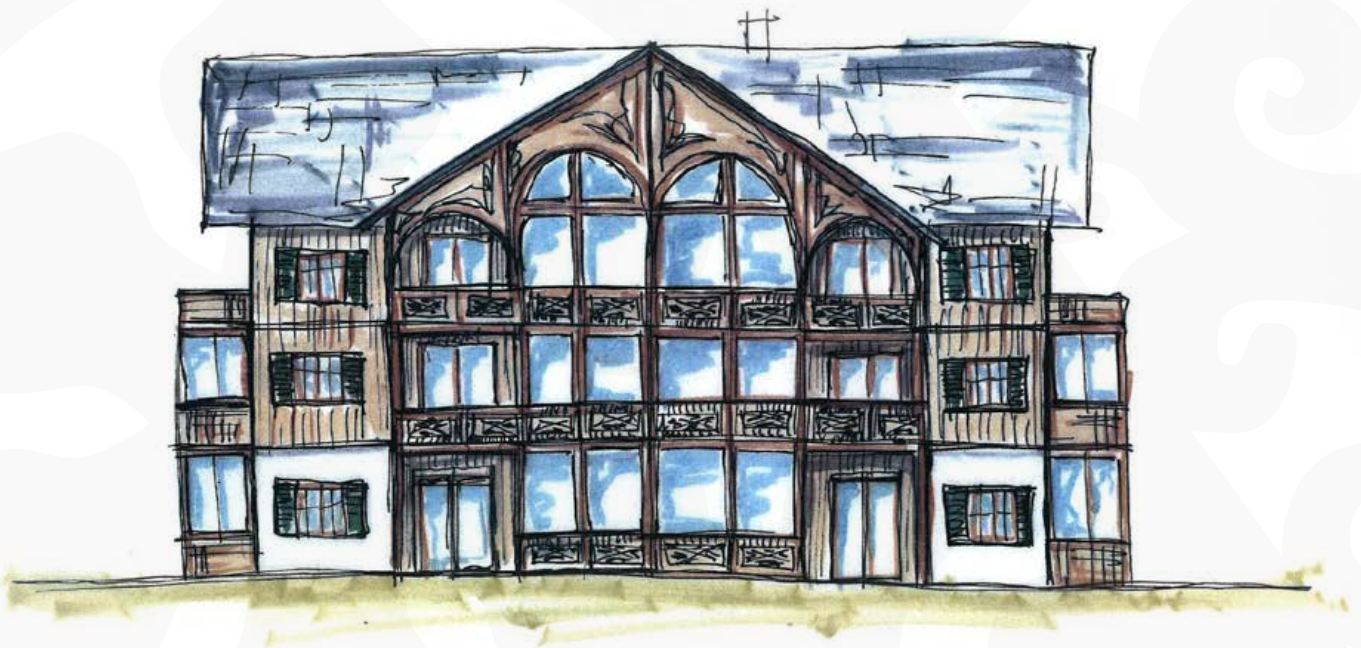




Dachstein  
Residenzen

# Ein Stück Lebenstraum im Ausseerland





# Die Region

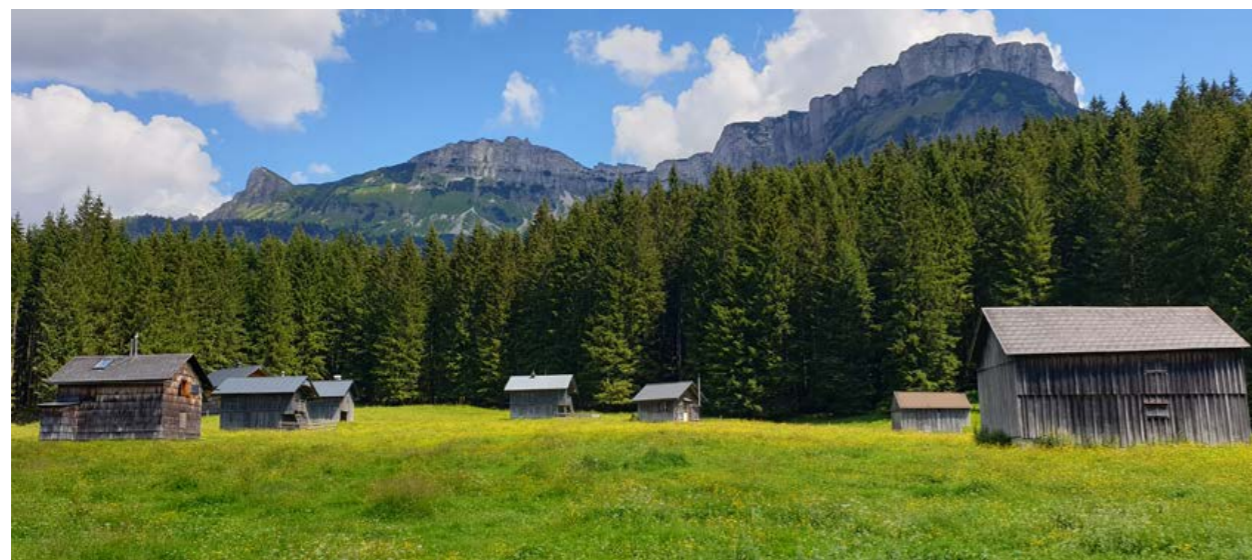
Das Ausseerland hatte immer schon einen besonderen Reiz und somit eine große Anziehungskraft auf die Menschen, die es besuchen. Diese Besonderheit möchten wir auch auf unsere Immobilien, die wir in Bad Aussee entwickeln, übertragen und Wohnräume zum Wohlfühlen schaffen.

Bad Aussee, der geografische Mittelpunkt Österreichs, besticht nicht nur durch die atemberaubend schöne Landschaft, in die der traditionsreiche Ort eingebettet ist, sondern auch durch eine breite Palette an kulturellem sowie touristischem Angebot.



*„Aussee bleibt mir das Schönste!“*

Nikolaus Lenau (Dichter, 1802-1850)



# Villa Dachstein Residenzen

## Die Besonderheiten auf einen Blick



Einzigartige 360°-Panoramalage im Ausseerland



Historisches Gebäude



Traditionelle, charmante Architektur



Parkähnliche Anlage mit altem Baumbestand



Höchste Widmungsklasse (zweitwohnsitzfähig)



Top-Infrastruktur in unmittelbarer Nähe:  
von Supermarkt, Narzissenbad bis hin zum Golfplatz



Symbolbild © Bildermeier.at

Villa West

Villa Ost

# Eine Villa mit Geschichte



Die ursprünglich als Herrschaftshaus des „Stüger-Gutes“ in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts errichtete „Villa Dachstein“ war zur Kaiserzeit Heim zahlreicher prominenter Persönlichkeiten. Kurz nach der Jahrhundertwende wurde das Anwesen ins Eigentum des damaligen Gasthofes „Wasnerin“, bekannt und berühmt durch seinen „Cafeterie-Betrieb“ übernommen und war seither mit dem Traditionshaus als Dependence verbunden.

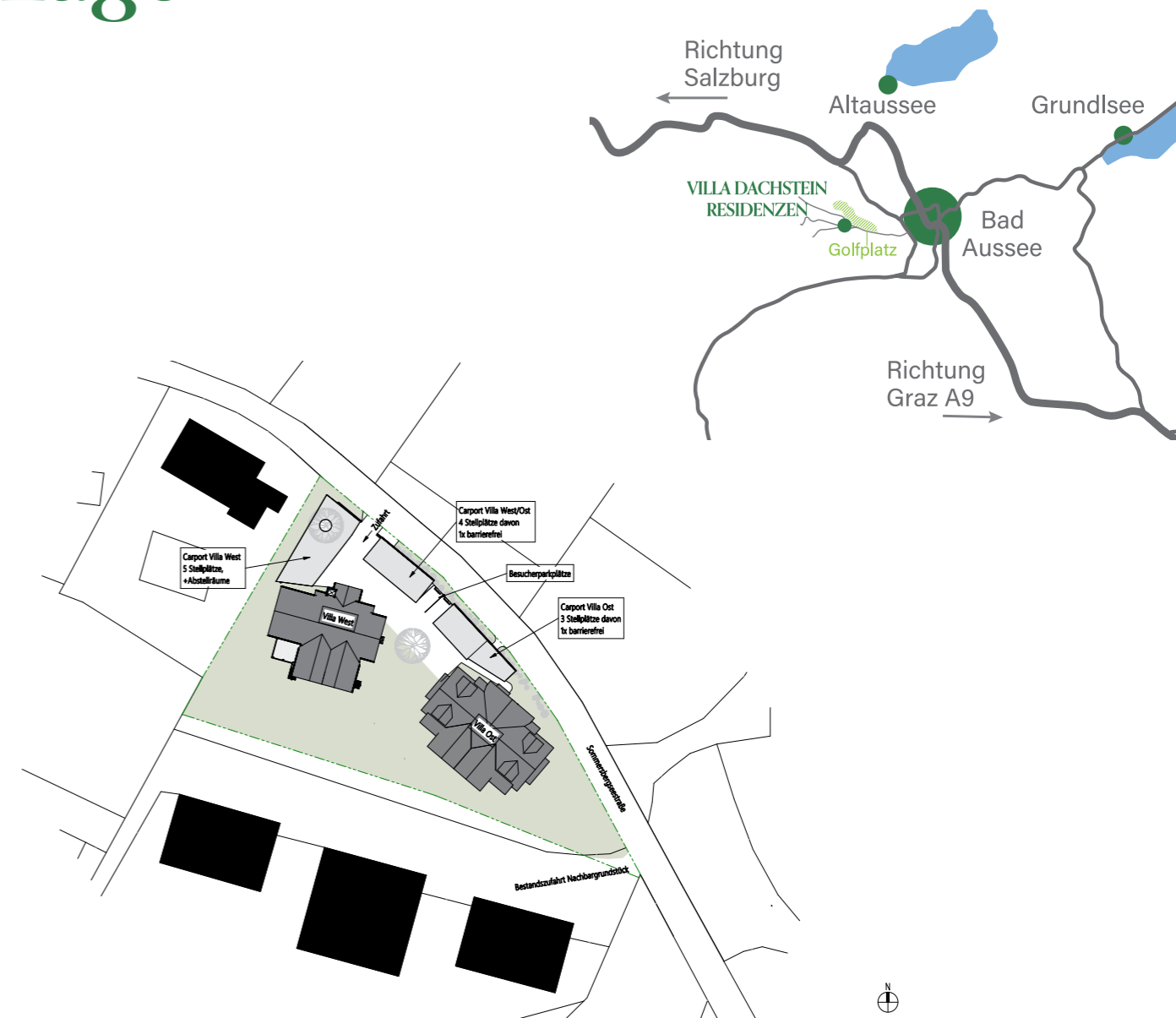
Durch einen Küchenbrand im Jahre 1933 wurden Teile des Gasthofes „Wasnerin“ schwer beschädigt. Der Wiederaufbau wurde gleichzeitig für einen Umbau genutzt – zum damaligen Luxushotel „Wasnerin“. 1934 war der Umbau abgeschlossen. Dadurch wurde auch die Rolle der „Villa Dachstein“ wesentlich aufgewertet und es verbrachten bis in die 1960er Jahre zahlreiche Familien

aus Hochadel, Politik und Wirtschaft die Sommerfrische in diesem Haus.

1970 bis Anfang der 1990er Jahre diente die „Villa Dachstein“ als Personalhaus für das Hotel „Wasnerin“ bevor eine grundlegende Sanierung und Umgestaltung in großzügige Apartments im Parterre, im ersten Stock und im zweiten Stock erfolgte.

Im Rahmen des vom damaligen Eigentümer, Dr. Hans Steinbichler, geplanten und durchgeführten Umbaus des Hotels „Die Wasnerin“ zu einem *state-of-the-art* Gesundheitshotel (Wiedereröffnung im Sommer 2006) wurde die „Villa Dachstein“ aus dem Unternehmen herausgelöst, grundlegend technisch saniert und in weiterer Folge als Wohn- und Bürohaus genutzt.

# Lage



Die Liegenschaft befindet sich am sogenannten „Lerchenreither Plateau“ am südlichen Ortsrand von Bad Aussee. Das Grundstück umfasst insgesamt ca. 3.000 m<sup>2</sup> Grund mit parkähnlichem Charakter und traumhaftem jahrhundertealtem Baumbestand.

Der Standort überzeugt durch seinen einzigartigen und zugleich unverbaubaren 360°-Ausblick auf das Dachsteinmassiv sowie auf die umliegende Berglandschaft, eingerahmt von Sarstein und Zinken, Loser, Trissel-

wand und selbst das Tote Gebirge sind in diese Kulisse miteingeschlossen. In unmittelbarer Nähe – und somit fußläufig erreichbar – befinden sich das Narzissenbad, der Golfclub Ausseerland, der Sommersbergsee, Langlaufloipen sowie ausgezeichnete Gastronomie im Ausseer Traditionshaus, dem Hotel „Die Wasnerin“ und ein Lebensmittelmarkt. Ebenfalls fußläufig erreicht man das Landeskrankenhaus, womit eine hervorragende Infrastruktur gegeben ist. Das Zentrum von Bad Aussee ist ca. 2 km entfernt.

# Die neuen Dachstein Residenzen

**Architektonisch** lehnen sich die Villa Dachstein Residenzen an die Bautradition des Ausseerlandes an.

Der Korpus der bereits bestehenden „Villa Dachstein“ wird behutsam in Richtung Dachstein und Sarstein erweitert, wodurch weitere großzügige Terrassen sowie Balkone entstehen und sich das weitläufige Bergpanorama noch imposanter offenbart.

Auf drei Ebenen entstehen insgesamt 6 hochwertige Wohnungen mit rd. 83 m<sup>2</sup> bis 128 m<sup>2</sup>, die auch per Aufzug barrierefrei erreichbar sind.

Zusätzlich wird eine **neue Villa** nach architektonischem Vorbild des Bestandes errichtet, welche 2 Stockwerke und ebenso 6 Wohnungen umfasst. Die Einheiten bieten rd. 71 m<sup>2</sup> bis 99 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche.

Allen Dachstein Residenzen sind je ein überdachter Parkplatz sowie ein freier Stellplatz zugewiesen. Beide Villen sind auf dem Grundstück mit entsprechendem Abstand positioniert, sodass der parkähnliche Charakter der Liegenschaft, besonders betont durch unschätzbaren alten Baumbestand, erhalten bleibt.

## Zusätzliche Besonderheiten

Abgesehen von der einzigartigen Lage und dem grandiosen Rundumblick weisen die Dachstein Residenzen die höchste Widmungsklasse auf und sind somit haupt- und zweitwohnsitzfähig.

Die Wohnungen werden schlüsselfertig übergeben. Die **Architektenplanung** erlaubt je nach Baufortschritt Individualisierungen sowohl hinsichtlich der Planungsvorschläge als auch hinsichtlich der Ausstattungen und ermöglicht dadurch auf die Bedürfnisse und den Geschmack der Käufer abgestimmte Lösungen in allen Wohnbereichen.

Für allfällige individuelle Umplanungen steht das Büro „Planorama GmbH“ jederzeit zur Verfügung. Mehraufwendungen, die aufgrund der Realisierung von Individualwünschen entstehen, sind nicht im Kaufpreis inbegriffen. Hierbei ist der tatsächliche Mehraufwand käuferseitig zu tragen und direkt mit dem Architekten zu vereinbaren.

Alle Pläne, zugehörige Angaben und sonstige Darstellungen können in Folge von Behördenauflagen und technischen Änderungsnotwendigkeiten von der tatsächlichen Umsetzung im Detail abweichen.



Symbolbild © Bildermehr.at







Symbolbild © Bildermeirat

# Villa Dachstein West

## (Bestand renoviert und ausgebaut)

Das im typischen Ausseer Baustil des späten 19. Jahrhunderts errichtete Haupthaus selbst besteht aus 3 Stockwerken und wird im Zuge dieses Projekts saniert sowie erweitert. Dabei wird besonders darauf geachtet, den traditionellen Charme der Villa Dachstein zu erhalten.

Insgesamt entstehen dort ca. 502 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, die keine Wünsche offenlassen (Details siehe nachstehende Grundrisspläne). Jedes Stockwerk verfügt über großzügige Terrassen, überdachte Balkone und Veranden, die den Blick in alle Richtungen des Ausseerlandes ermöglichen.

Die Stockwerke sind, ungefähr entlang der Nord-Süd-Achse, in je 2 Wohneinheiten geteilt. Somit sind die südseitigen Freiflächen sowie große Panoramaverglasungen der Wohnungen allgemein Richtung Dachstein orientiert und laden dazu ein den Wohn- und Entspannungsbereich dorthin auszuweiten. Alle Dachstein Residenzen verfügen über großzügige Wohnküchen, Abstellräume und von den Badezimmern separierte Toiletten. Die Wohneinheiten sind bequem und barrierefrei mittels Aufzug zu erreichen.

Die **Residenzen Richtung Westen** bestechen durch deren westlich ausgerichtete Terrassen bzw. Balkone, die einladen, das idyllische Bergpanorama – insbe-

sondere Hoher Sarstein und Loser – zu genießen. Zudem bieten sie 2 doppelbettfähige Schlafzimmer.

Die **Residenzen Richtung Osten** überzeugen zusätzlich durch ein 180°-Panorama im verglasten Schlafzimmer mit Blick auf die parkähnliche Gartenanlage und die Gipfel von Loser und Zinken. Ein weiteres, Richtung Loser orientiertes Zimmer (im EG Doppel- und in den Obergeschoßen Einzel-Schlafzimmer) bietet Gästen und Familienangehörigen gemütliche Schlafgemächer.

Die Außenflächen sind großzügig geplant für die Schaffung wahrer Rückzugsoasen im Freien.

Die herrliche Naturlandschaft, die die Residenzen umgibt, sorgt für maximalen Erholungseffekt im Eigenheim der absoluten Oberklasse.



Symbolbild © Bildermehr.at



Symbolbild © Bildermehr.at



## Villa Dachstein West Erdgeschoß

↗ Dachstein



## Die Dachstein Residenzen im Erdgeschoß auf einen Blick

### Top 1

- 09,96 m<sup>2</sup> Eingangsbereich und Gang
- 12,60 m<sup>2</sup> Doppel-Schlafzimmer mit 180° Grad Panoramaverglasung und Gartenzugang
- 11,41 m<sup>2</sup> Doppel-Schlafzimmer für Gäste und Familienangehörige
- 06,98 m<sup>2</sup> Badezimmer
- 27,24 m<sup>2</sup> Wohnküche mit Panoramafenster und anschließender Terrasse
- 10,88 m<sup>2</sup> Süd-Terrasse mit direktem Gartenzugang

**72,39 m<sup>2</sup> Gesamte Wohnfläche**

**83,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive Freifläche**

**289 m<sup>2</sup> Gartenfläche (Siehe Lageplan Seite 10 & 11)**

### Top 2

- 16,07 m<sup>2</sup> Eingangsbereich und Gang
- 16,10 m<sup>2</sup> Doppel-Schlafzimmer mit direktem Terrassenzugang
- 14,39 m<sup>2</sup> weiteres Doppel-Schlafzimmer
- 07,43 m<sup>2</sup> Badezimmer
- 32,10 m<sup>2</sup> Wohnküche mit Panoramafenster und anschließender Terrasse
- 38,67 m<sup>2</sup> Süd-West Terrasse mit direktem Gartenzugang

**89,89 m<sup>2</sup> Gesamte Wohnfläche**

**128,56 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive Freifläche**

**471 m<sup>2</sup> Gartenfläche (Siehe Lageplan Seite 10 & 11)**

↙ Totes Gebirge ↘ Trisselwand

↓ Loser



## Villa Dachstein West 1. Obergeschoß

↗ Dachstein



## Die Dachstein Residenzen im 1. Obergeschoß auf einen Blick

### Top 3

- 12,64 m<sup>2</sup> Eingangsbereich und Gang
- 17,09 m<sup>2</sup> Doppel-Schlafzimmer mit 180° Grad Panoramaverglasung
- 09,56 m<sup>2</sup> Schlafzimmer für Gäste und Familienangehörige samt Panorama Leseecke
- 09,15 m<sup>2</sup> Badezimmer
- 27,83 m<sup>2</sup> Wohnküche mit Panoramafenster und anschließendem Balkon
- 10,95 m<sup>2</sup> Süd-Terrasse mit Blick auf die idyllische Berglandschaft

**83,83 m<sup>2</sup> Gesamte Wohnfläche**

**94,78 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive Balkon**

### Top 4

- 17,39 m<sup>2</sup> Eingangsbereich und Gang
- 11,96 m<sup>2</sup> Doppel-Schlafzimmer mit direktem West-Balkonzugang
- 12,08 m<sup>2</sup> Doppel-Schlafzimmer mit direktem West- Balkonzugang
- 05,64 m<sup>2</sup> Badezimmer
- 32,91 m<sup>2</sup> Wohnküche mit Panoramafenster und anschließendem Balkon
- 10,95 m<sup>2</sup> Süd-Balkon mit Blick auf die idyllische Berglandschaft

**85,77 m<sup>2</sup> Gesamte Wohnfläche**

**111,41 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive Balkone**

↙ Totes Gebirge ↘ Trisselwand

↓ Loser



## Villa Dachstein West 2. Obergeschoß

↗ Dachstein



## Die Dachstein Residenzen im 2. Obergeschoß auf einen Blick

### Top 5

- 14,26 m<sup>2</sup> Eingangsbereich und Gang
- 16,85 m<sup>2</sup> Doppel-Schlafzimmer mit 180° Grad Panoramaverglasung
- 09,65 m<sup>2</sup> Schlafzimmer für Gäste und Familienangehörige samt Panorama Leseecke
- 08,75 m<sup>2</sup> Badezimmer
- 26,80 m<sup>2</sup> Wohnküche mit Panoramafenster und anschließendem Balkon
- 10,85 m<sup>2</sup> Süd-Balkon mit Blick auf die idyllische Berglandschaft

**82,72 m<sup>2</sup> Gesamte Wohnfläche**

**93,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive Balkon**

### Top 6

- 20,66 m<sup>2</sup> Eingangsbereich und Gang
- 11,74 m<sup>2</sup> Doppel-Schlafzimmer mit direktem West-Balkonzugang
- 12,08 m<sup>2</sup> Doppel-Schlafzimmer mit direktem West-Balkonzugang
- 05,61 m<sup>2</sup> Badezimmer
- 29,34 m<sup>2</sup> Wohnküche mit Panoramafenster und anschließendem Balkon
- 10,85 m<sup>2</sup> Süd-Balkon mit Blick auf die idyllische Berglandschaft

**83,59 m<sup>2</sup> Gesamte Wohnfläche**

**108,88 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive Balkone**

↙ Totes Gebirge ↘ Trisselwand

↓ Loser





Symbolbild © Bildermeer.at

# Villa Dachstein Ost

## (Neubau nach historischem Vorbild)

Die neu errichtete Villa Dachstein wird in ortsüblicher Gestaltung und Bauweise dem Vorbild der historischen Nachbarin entsprechend ausgeführt. Insgesamt werden 6 einladende Wohnungen über 2 Stockwerke mit einer Gesamtwohnfläche von rund 442 m<sup>2</sup> errichtet – Details zu den Grundrissen finden sich nachstehend. Alle Residenzen dieser Villa orientieren sich mit großzügigen Freiflächen und Panorama-Verglasungen abermals vordergründig in Richtung Dachstein. Die Erschließung erfolgt barrierefrei über die Parkflächen im Erdgeschoss. Im Untergeschoss werden für alle Wohneinheiten umfangreiche Lagerräume geschaffen. Je Geschoss werden Residenzen mit entweder zwei oder einem Doppelbett-Schlafzimmer angeboten. Alle Wohneinheiten verfügen über

Abstellflächen, vom Badezimmer separierte Toiletten und bieten zudem Raum für einladende Wohnküchen, die an die gegen Dachstein orientierten Terrassen bzw. Balkone anschließen.

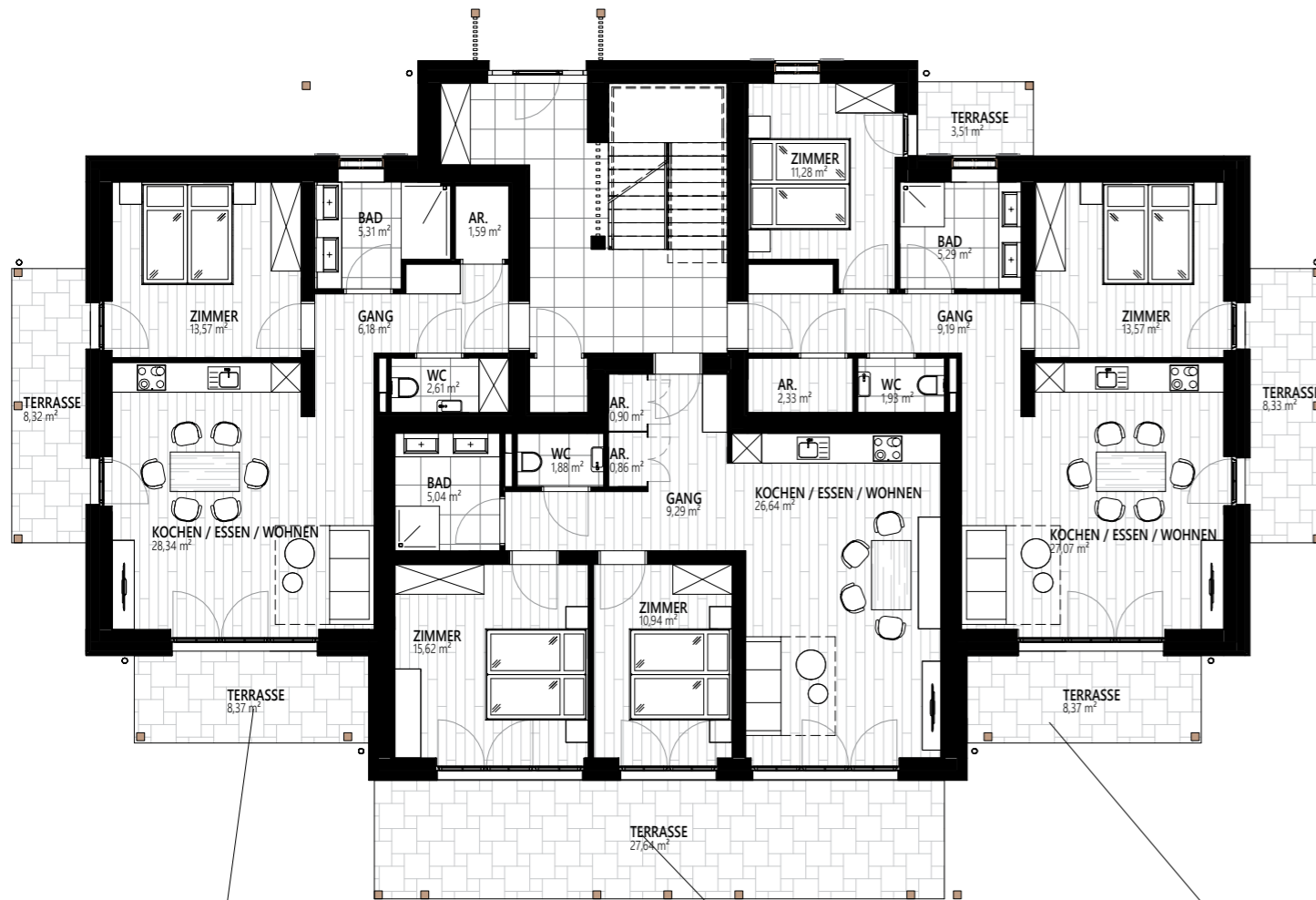
Die Außenflächen sind großzügig geplant und bieten somit ausreichend Platz, um sich wahre Rückzugsoasen im Freien zu schaffen. Die herrliche Naturlandschaft, die die Residenzen umgibt, sorgt für maximalen Erholungseffekt im Eigenheim der absoluten Oberklasse.



## Villa Dachstein Ost Erdgeschoß

↖ Loser

↑ Trisselwand ↗ Totes Gebirge



TOP 1	
Wohnfläche:	54,99 m <sup>2</sup>
Nebenfläche:	0,00 m <sup>2</sup>
Top ohne FF:	54,99 m <sup>2</sup>
Freifläche:	16,70 m <sup>2</sup>
Top inkl. FF:	71,69 m <sup>2</sup>

TOP 3	
Wohnfläche:	71,37 m <sup>2</sup>
Nebenfläche:	0,00 m <sup>2</sup>
Top ohne FF:	71,37 m <sup>2</sup>
Freifläche:	27,64 m <sup>2</sup>
Top inkl. FF:	99,01 m <sup>2</sup>

TOP 2	
Wohnfläche:	73,27 m <sup>2</sup>
Nebenfläche:	0,00 m <sup>2</sup>
Top ohne FF:	73,27 m <sup>2</sup>
Freifläche:	20,21 m <sup>2</sup>
Top inkl. FF:	93,47 m <sup>2</sup>

↓ Dachstein

## Die Dachstein Residenzen im Erdgeschoß auf einen Blick

### Top 1

- 06,18 m<sup>2</sup> Eingangsbereich und Gang
- 13,57 m<sup>2</sup> Doppel-Schlafzimmer mit direktem West-Terrassenzugang
- 05,31 m<sup>2</sup> Badezimmer
- 28,34 m<sup>2</sup> Wohnküche mit Panoramafenster und Zugängen zu beiden Terrassen
- 08,37 m<sup>2</sup> Süd-Terrasse mit direktem Gartenzugang
- 08,37 m<sup>2</sup> West-Terrasse mit direktem Gartenzugang

**54,99 m<sup>2</sup> Gesamte Wohnfläche**

**71,69 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive Freifläche**

**220 m<sup>2</sup> Gartenfläche (Siehe Lageplan Seite 10 & 11)**

### Top 2

- 09,19 m<sup>2</sup> Eingangsbereich und Gang
- 13,57 m<sup>2</sup> Doppel-Schlafzimmer mit direktem Ost-Terrassenzugang
- 11,28 m<sup>2</sup> Doppel-Schlafzimmer mit 3,51 m<sup>2</sup> eigener Nord-Ost-Terrasse
- 05,29 m<sup>2</sup> Badezimmer
- 27,07 m<sup>2</sup> Wohnküche mit Panoramafenster und Zugängen zu Ost- und Süd-Terrassen
- 08,33 m<sup>2</sup> Ost-Terrasse mit direktem Gartenzugang
- 08,37 m<sup>2</sup> Süd-Terrasse mit direktem Gartenzugang

**73,27 m<sup>2</sup> Gesamte Wohnfläche**

**93,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive Terrassen**

**377 m<sup>2</sup> Gartenfläche (Siehe Lageplan Seite 10 & 11)**

### Top 3

- 09,29 m<sup>2</sup> Eingangsbereich und Gang
- 15,62 m<sup>2</sup> Doppel-Schlafzimmer mit direktem Terrassenzugang
- 10,94 m<sup>2</sup> Doppel-Schlafzimmer mit direktem Terrassenzugang
- 05,04 m<sup>2</sup> Badezimmer
- 26,64 m<sup>2</sup> Wohnküche mit Panoramafenster und anschließender Terrasse
- 27,64 m<sup>2</sup> Süd-Terrasse mit direktem Gartenzugang

**71,37 m<sup>2</sup> Gesamte Wohnfläche**

**99,01 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive Terrassen**

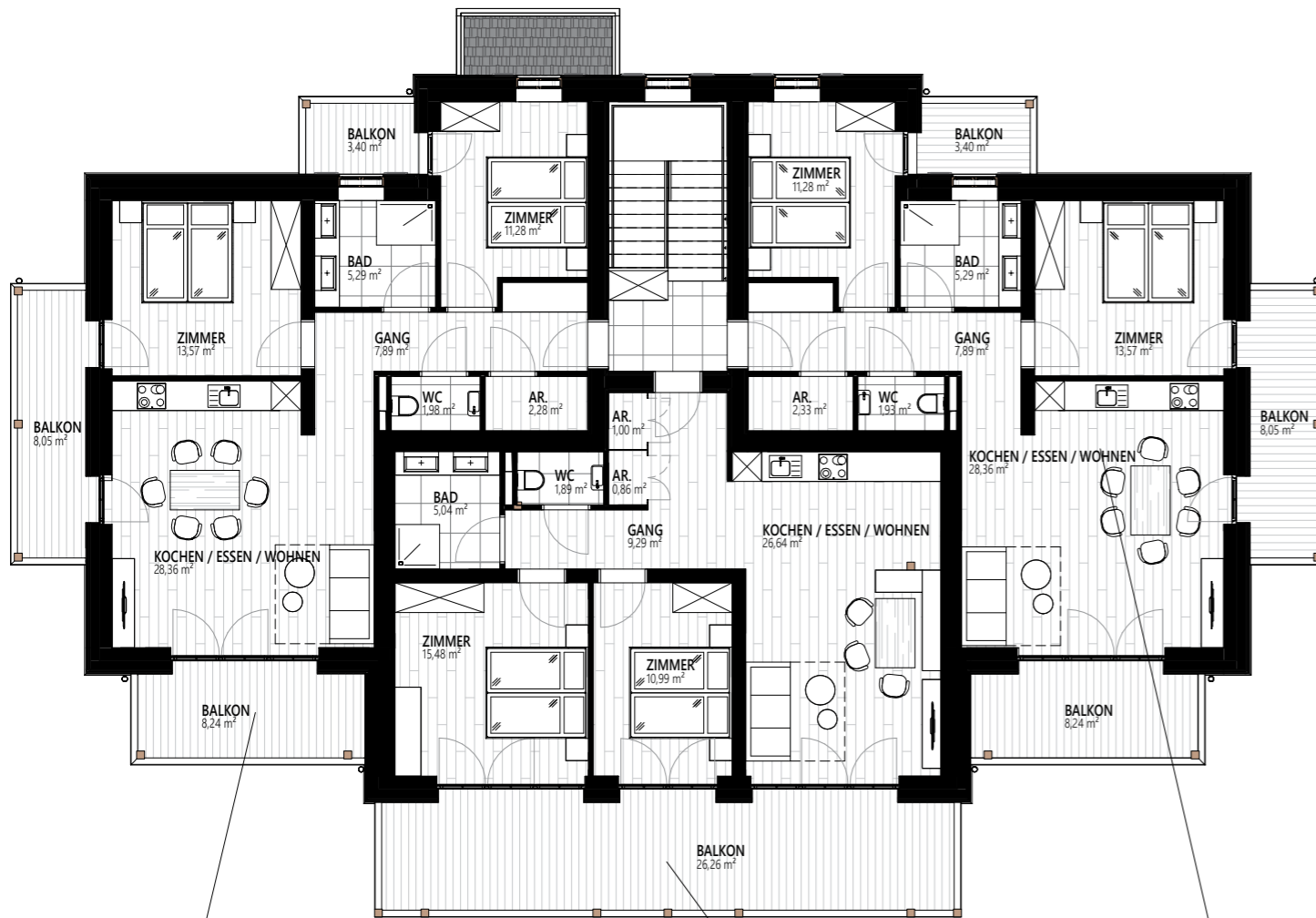
**84 m<sup>2</sup> Gartenfläche (Siehe Lageplan Seite 10 & 11)**

# Villa Dachstein Ost

## 1. Obergeschoß

↖ Loser

↑ Trisselwand ↗ Totes Gebirge



**TOP 5**

Wohnfläche:	70,62 m <sup>2</sup>
Nebenfläche:	0,00 m <sup>2</sup>
Top ohne FF:	70,62 m <sup>2</sup>
Freifläche:	19,69 m <sup>2</sup>
Top inkl. FF:	90,31 m <sup>2</sup>

**TOP 6**

Wohnfläche:	71,39 m <sup>2</sup>
Nebenfläche:	0,00 m <sup>2</sup>
Top ohne FF:	71,39 m <sup>2</sup>
Freifläche:	26,26 m <sup>2</sup>
Top inkl. FF:	97,65 m <sup>2</sup>

**TOP 4**

Wohnfläche:	70,62 m <sup>2</sup>
Nebenfläche:	0,00 m <sup>2</sup>
Top ohne FF:	70,62 m <sup>2</sup>
Freifläche:	19,69 m <sup>2</sup>
Top inkl. FF:	90,31 m <sup>2</sup>



↓ Dachstein

## Die Dachstein Residenzen im 1. Obergeschoß auf einen Blick

### Top 4

- 07,89 m<sup>2</sup> Eingangsbereich und Gang
- 13,57 m<sup>2</sup> Doppel-Schlafzimmer mit direktem West-Balkonzugang
- 11,28 m<sup>2</sup> Doppel-Schlafzimmer mit 3,40 m<sup>2</sup> eigenem Nord-Ost-Balkon
- 05,29 m<sup>2</sup> Badezimmer
- 28,36 m<sup>2</sup> Wohnküche mit Panoramafenster und Zugängen zu Ost- und Süd-Balkon
- 08,07 m<sup>2</sup> Ost-Balkon mit Blick auf die idyllische Berglandschaft
- 08,24 m<sup>2</sup> Süd-Balkon mit Blick auf die idyllische Berglandschaft

**70,62 m<sup>2</sup> Gesamte Wohnfläche**

**90,31 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive Balkone**

### Top 5

- 07,89 m<sup>2</sup> Eingangsbereich und Gang
- 13,57 m<sup>2</sup> Doppel-Schlafzimmer mit direktem West-Balkonzugang
- 11,28 m<sup>2</sup> Doppel-Schlafzimmer mit 3,40 m<sup>2</sup> eigener Nord-West-Balkon
- 05,29 m<sup>2</sup> Badezimmer
- 28,36 m<sup>2</sup> Wohnküche mit Panoramafenster und Zugängen zu West- und Süd-Balkon
- 08,05 m<sup>2</sup> West-Balkon mit Blick auf Garten und die idyllische Berglandschaft
- 08,24 m<sup>2</sup> Süd-Terrasse mit Blick auf die idyllische Berglandschaft

**70,62 m<sup>2</sup> Gesamte Wohnfläche**

**90,31 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive Balkone**

### Top 6

- 09,29 m<sup>2</sup> Eingangsbereich und Gang
- 15,48 m<sup>2</sup> Doppel-Schlafzimmer mit direktem Balkonzugang
- 10,99 m<sup>2</sup> Doppel-Schlafzimmer mit direktem Balkonzugang
- 05,04 m<sup>2</sup> Badezimmer
- 26,64 m<sup>2</sup> Wohnküche mit Panoramafenster und anschließendem Balkon
- 26,26 m<sup>2</sup> Süd-Balkon mit Blick auf die idyllische Berglandschaft

**71,39 m<sup>2</sup> Gesamte Wohnfläche**

**97,65 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive Balkone**



## Dachstein Residenzen

**Immobilien Eidlhuber**

Andrea Eidlhuber, akad. IM

Gartengasse 13 – 8990 Bad Aussee

T: 0676 / 3527099

E: [info@eidlhuber.at](mailto:info@eidlhuber.at)

[dachstein-residenzen.at](http://dachstein-residenzen.at)