

The One

MOUNTAIN LODGE

Markt 145 - 5630 St. Wolfgang im Salzkammergut





Berührt von der Natur.



Dort oben, eingebettet in die majestätische Landschaft von St. Wolfgang, fühlt man sich dem Himmel/Paradies ein Stück näher. Zwischen schroffen Gipfeln, sanften Almwiesen und dichten Wäldern, den malerischen Wolfgangsee vor Augen, da befindet sich ein Juwel. Ein Anwesen, das viel mehr ist als ein Ort zum Wohnen: **THE ONE**. Es ist echt, unverfälscht und so pur. Ja, einzigartig kann man wohl sagen. Ein Paradies, an dem man Erinnerungen schafft, die bleiben.

Ein Ort, an dem man Freude atmet, Herzen öffnet und Staunen zum Lebensinhalt wird. Ein Refugium, das einlädt, sich treiben zu lassen und einzutauchen in pure Idylle.

Wo das
Glück
Wurzeln
schlägt...



www.the-one.immo





...und Visionen Wirklichkeit werden.

Landwirtschaftliche Flächen und Wälder umarmen den Landsitz wie ein schützender Mantel. Voll Blütenpracht im Sommer, von Schnee umhüllt im Winter. Weit, kostbar und unberührt. Das Gebäude präsentiert sich derzeit im ehrlichen Rohbauzustand, bereit dafür, seine nächste Geschichte zu schreiben.

Es ist für all jene, die das Besondere suchen, und eröffnet zwei neue Dimensionen an Entwicklungsmöglichkeiten. Ob ganz für sich als privater Landsitz, der zu neuem Leben erwacht, oder als visionärer Ort für vier exklusive Luxus-Residenzen: So oder so werden hier neue Geschichten von Freiheit und Glück geschrieben – dem wahren Luxus im Leben.

Ganz privat oder...



Als Private Mountain Lodge lebt es sich hier so einzigartig wie an keinem zweiten Ort. Die Alleinlage mit Blick über den Wolfgangsee ist erst der Anfang. Denn träumt man von einer Zukunft im Einklang mit Bergen, Almen und dem See, dann ist man in **THE ONE** goldrichtig. An einem Ort wie keinem zweiten kann man sich sein Paradies aus landwirtschaftlicher Nutzfläche, eigenem Wald und traumhaftem Wohnen in die Tat umsetzen. Und ist der Wolfgangsee einmal zu weit entfernt, besteht sogar die Gelegenheit, sich seinen eigenen alpinen Schwimmteich anzulegen.



Als Private Mountain Lodge lebt es sich hier so einzigartig wie an keinem zweiten Ort. Der Traum ist hier zum Greifen nah und vor allem ganz unbeschwert, denn eine Revitalisierung kann mit dem Abgeber der Liegenschaft bequem abgewickelt werden. Und möchte man seine landwirtschaftlichen Nutzflächen betreut haben, spricht man nur den Wunsch aus, und die Lösung ist bereits parat.



... ganz
exklusiv
geteiltes
Glück.



THE ONE Mountain Lodge ist ein Ort, den man auch mit Gleichgesinnten ganz diskret und stilvoll entwickeln kann. Denn Glück ist besonders dann echt, wenn man's teilt.

Ja, auch diese Vision ist bereits zum Greifen nah, denn eine Planung für **vier luxuriöse und weitläufige Wohnungen** liegt vor. Diese vier Wohnungen sind an Exklusivität nicht zu übertreffen. **2–5 Zimmer, hochwertigste Materialien, Panoramabalkone und Wohnflächen ab 118 m²** machen jede **THE ONE-WOHNEINHEIT** zu einem individuellen alpinen Hideaway.

Ein- tauchen in die alpine Nach- barschaft.



Nur einen Katzensprung entfernt von **THE ONE Mountain Lodge** taucht man ein in die malerische alpine Umgebung. Ob eine Wanderung direkt hinter dem Haus oder eine Fahrt auf den benachbarten Schafberg mit der berühmten Schafbergbahn: Bergenthusiasten kommen hier auf ihre Kosten – natürlich auch mit dem Mountainbike. Zum Wolfgangsee oder ins Ortszentrum von St. Wolfgang sind es fußläufig nur 10 Minuten. Das Glück hat man somit nicht nur zu Hause, sondern auch direkt in seiner Umgebung.

So simpel und schön kann es sein – das Glück vom Leben in **THE ONE**. Eine Mountain Lodge wie keine zweite im Herzen des Salzkammerguts.



Das
Glück
vom
Leben.

Highlights

- **EINZIGARTIGE ALLEINLAGE**
- Südhang
- Ruhig
- Unglaublich schöne Aussicht – Seeblick, Bergblick
- keine Straße
- fußläufig in wenigen Minuten zum Ortskern
- Schafbergbahn in nächster Nähe
- toller Wanderweg nebenan
- eigene Quelle am Grundstück
- Ca. 20.000 m² Wiese
- Ca. 20.000 m² Wald



Kaufpreis

Auf Anfrage

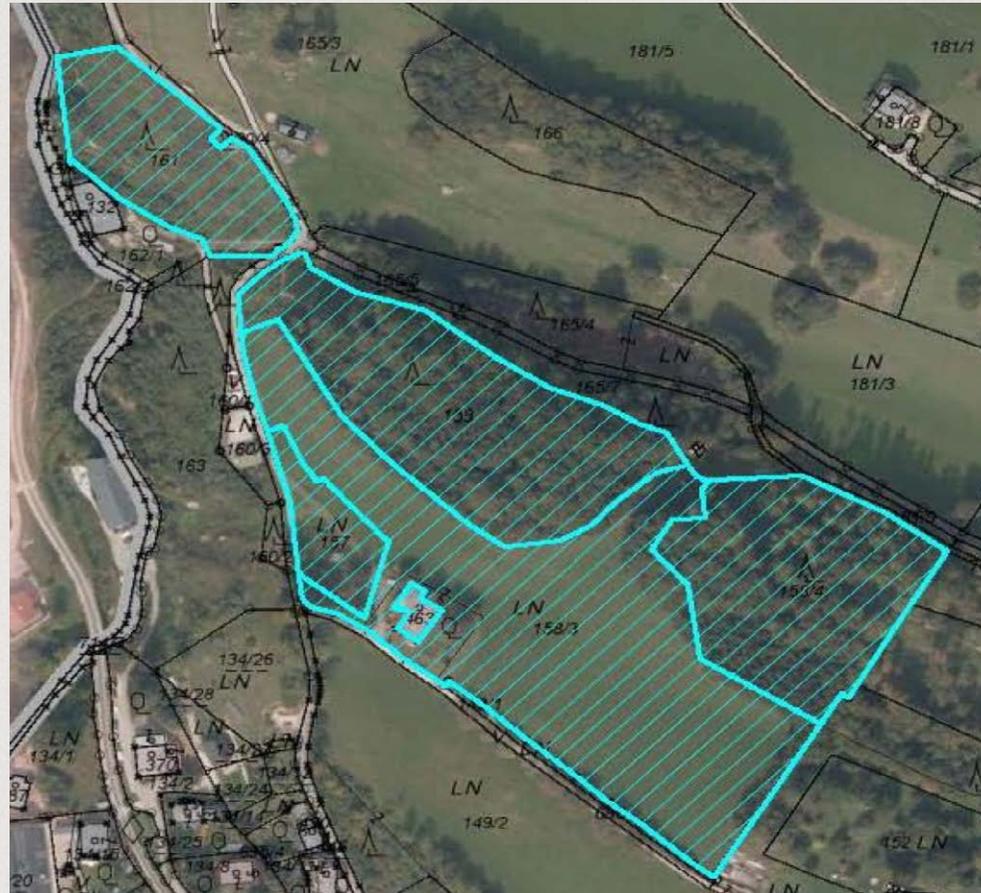
PROVISIONSHINWEIS

Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Flächen- aufteilung

GST-NR G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE
157 Landw (10)	1.665 m ²
158/3 GST-Fläche	17.320 m ²
158/4 Wald (10)	7.285 m ²
159 Wald (10)	9.434 m ²
161 Wald (10)	4.486 m ²
.463 Bauf. (10) *	236 m ²
<hr/>	
GESAMTFLÄCHE	40.426 m²

Baujahr 1837
Aufstockung und Umbau 1974



Vorhandene Umbau- planung

BRUTTO- GESCHOSSFLÄCHEN:

BGF EG = 232,04 m² / UMBAU IM BESTAND

BGF 1.OG = 234,91 m² / UMBAU IM BESTAND

BGF 2.OG = 203,91 m² / ERNEUERUNG AUSSENWÄNDE

BGF DG = 177,64 m² / ERNEUERUNG AUSSENWÄNDE

UMBAU BGF 466,95 m² / SUMME BGF 848,50 m²

55,0 % UMBAU IM BESTAND

SCHAFFUNG VON 4 WOHNHEITEN LT. OÖ. RAUMORDNUNGSGESETZ

TOP 1 = 149,41 m² / 4-ZIMMER-WOHNUNG

TOP 2 = 153,05 m² / 5-ZIMMER-WOHNUNG

TOP 3 = 118,66 m² / 2-ZIMMER-WOHNUNG

TOP 4 = 126,31 m² / PENTHOUSE / 3-ZIMMER-WHG.

WNFL. NETTO GESAMT 4 WOHNHEITEN 547,43 m²

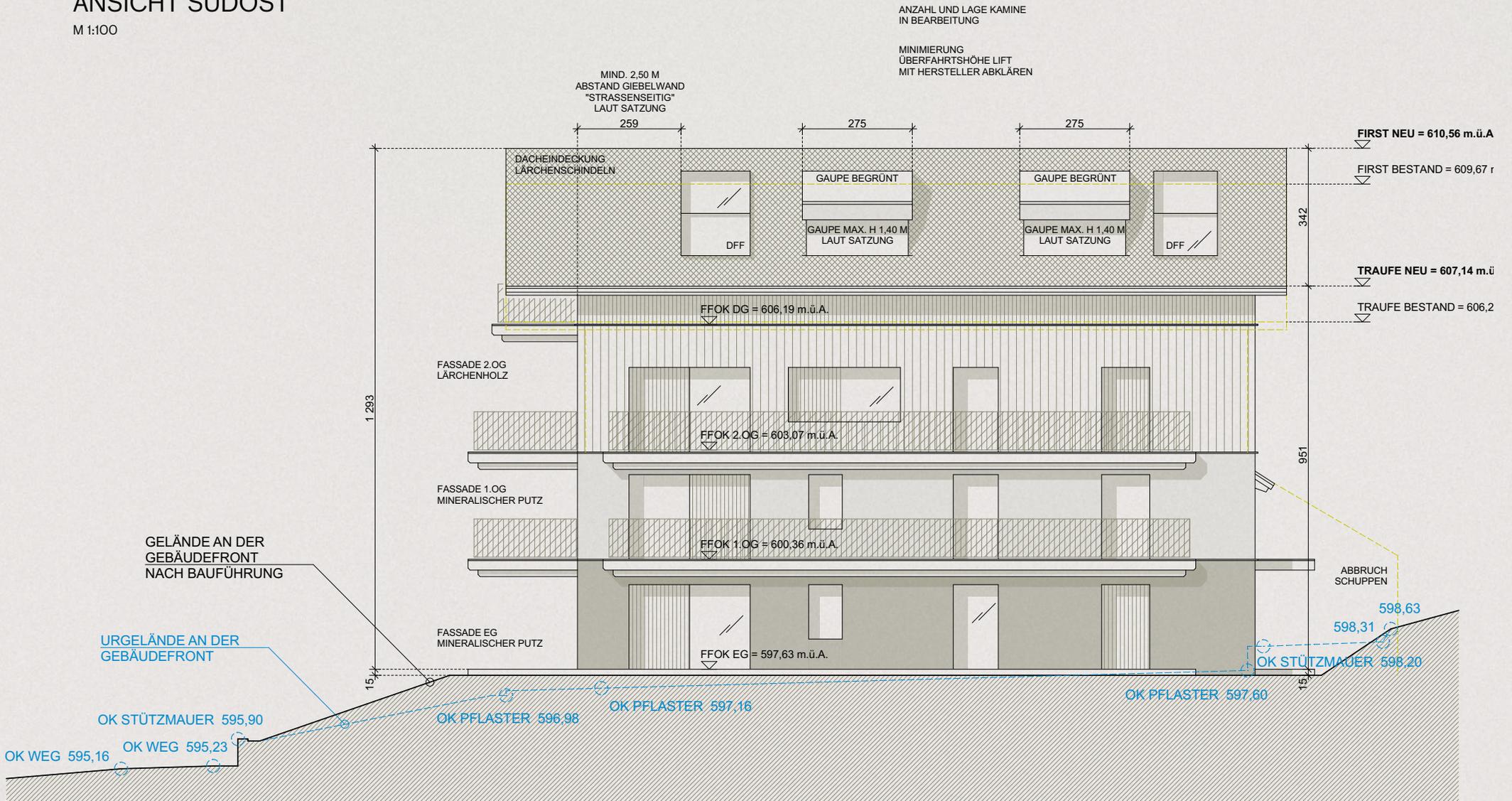
Möglichkeit
für **Sanierungs-
gesamtpaket**
vorhanden



Inspiration
zur
vorhandenen
Umbau-
planung

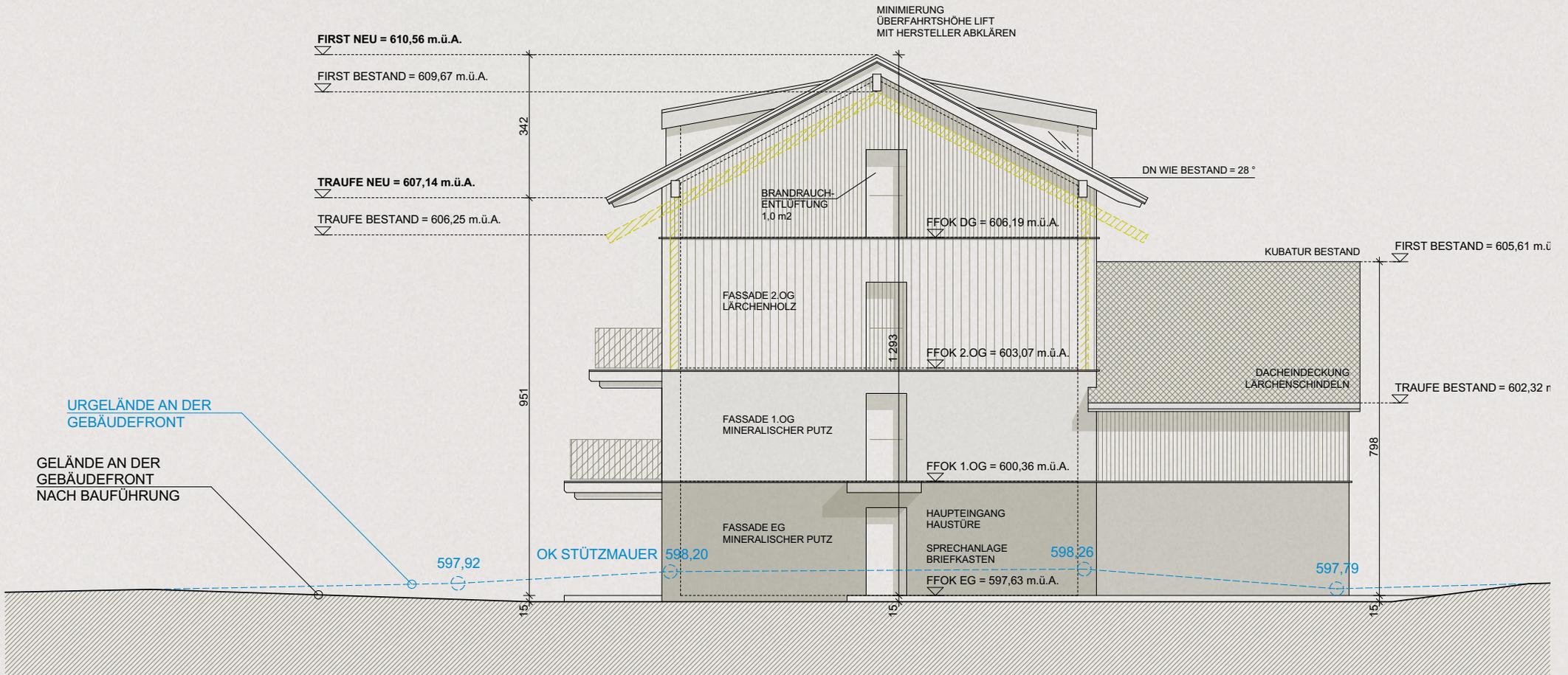
ANSICHT SÜDOST

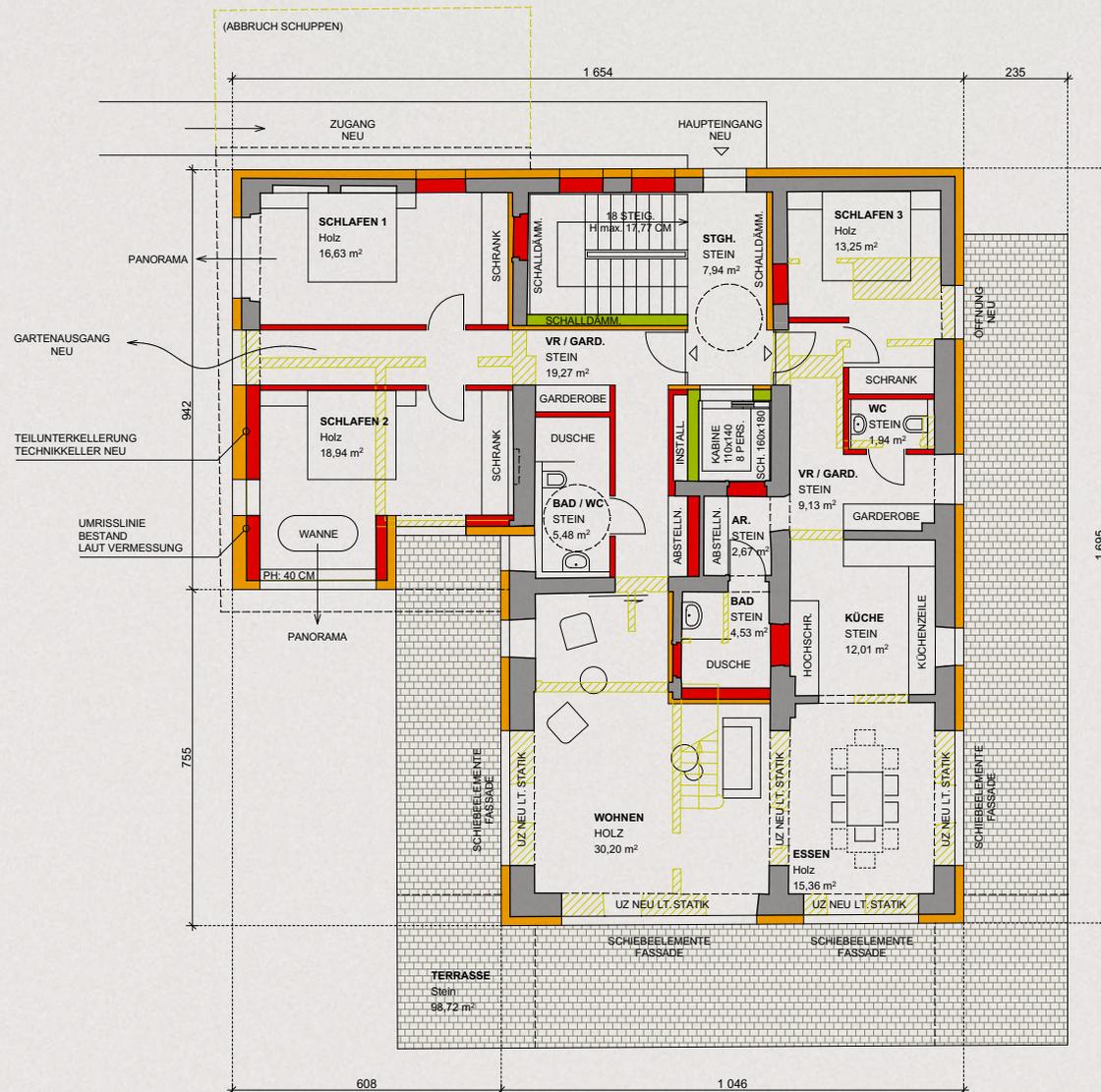
M 1:100



ANSICHT NORDOST

M 1:100





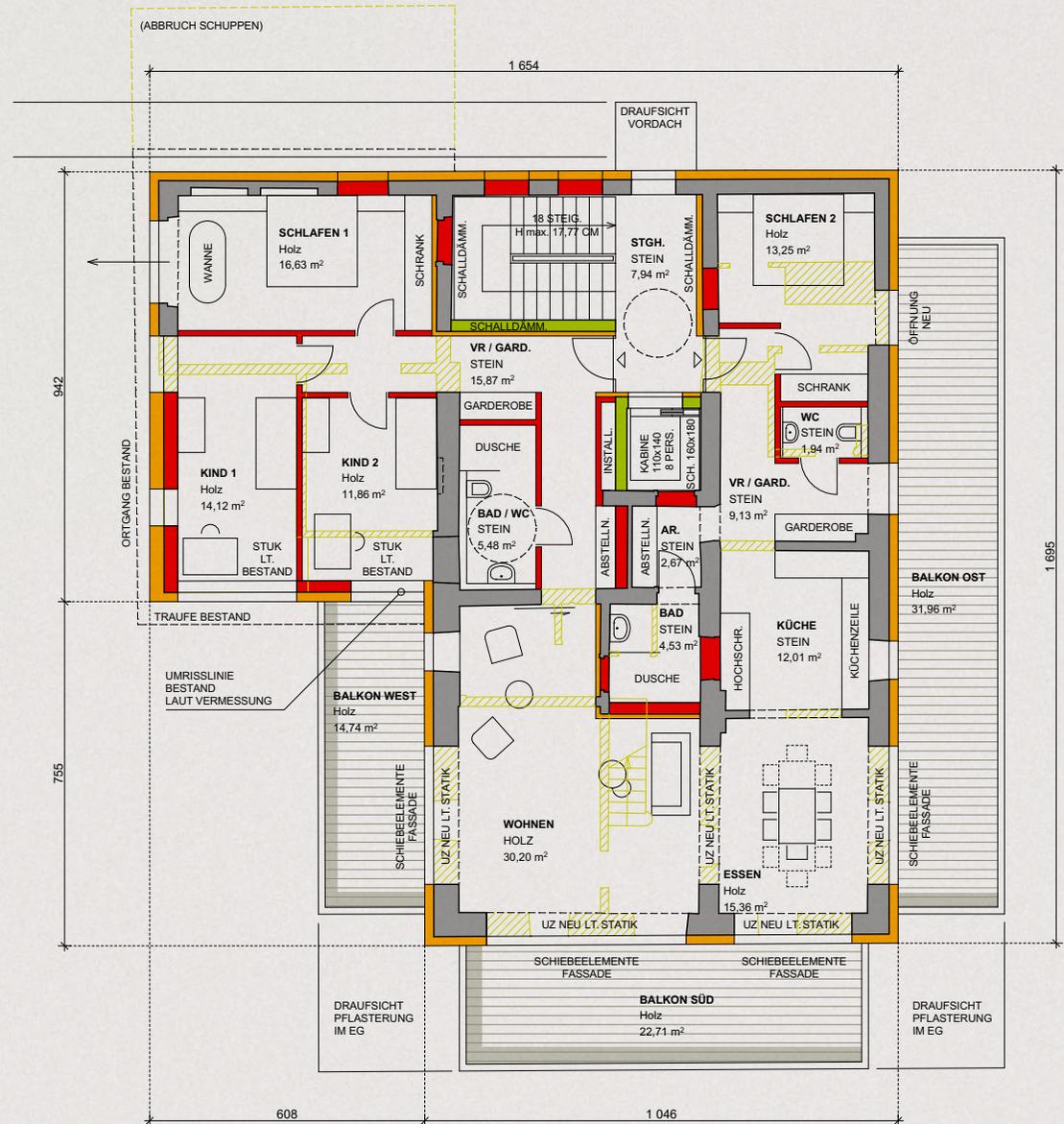
Grundriss EG - Top 1

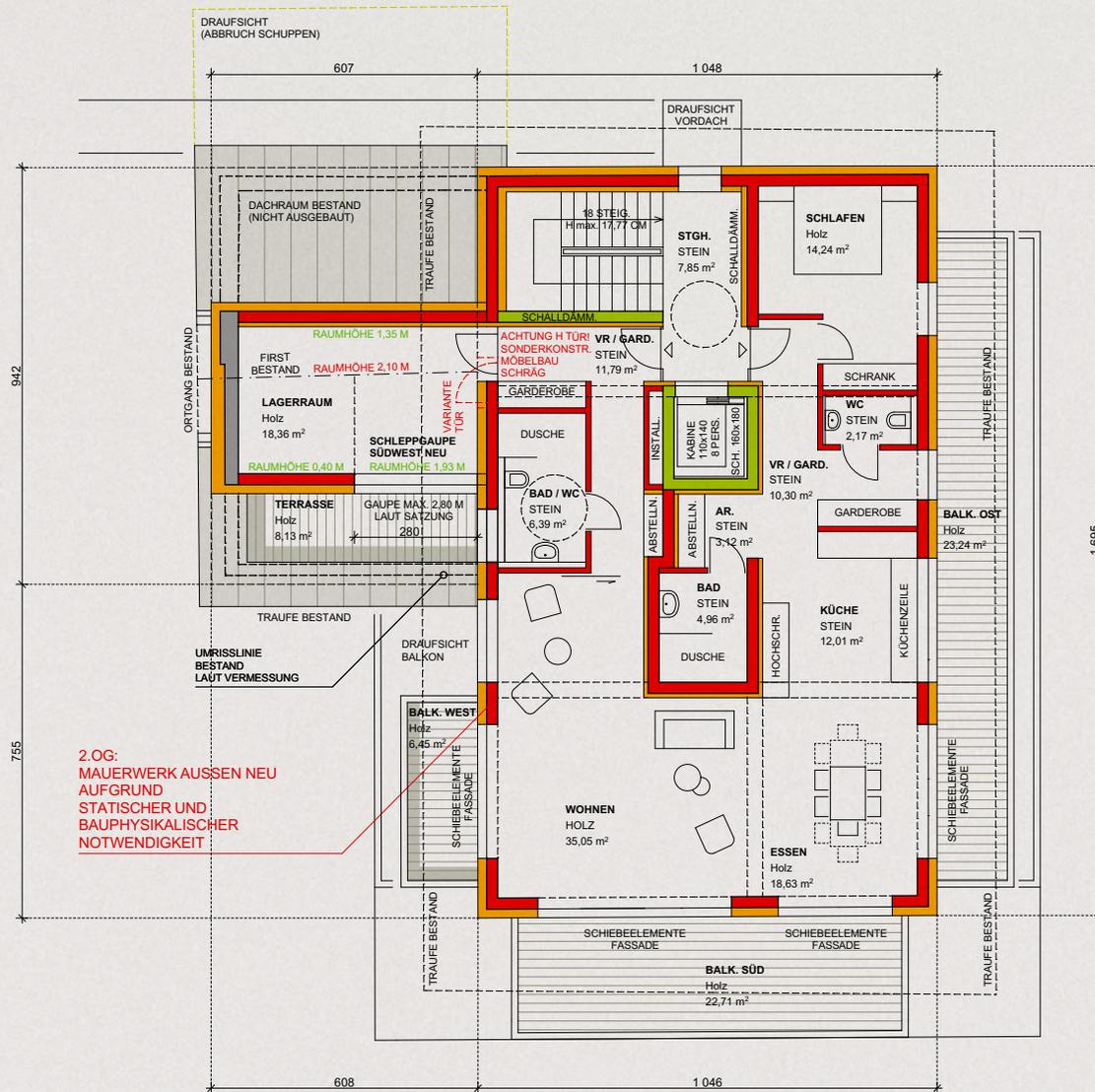
Wohnfläche:	149,41 m²
Terrasse:	98,72 m²
Garten:	ca. 400 m²



Grundriss 1. OG - Top 2

Wohnfläche: 133,05 m²
Balkone: 69,41 m²





Grundriss 2. OG - Top 3

Wohnfläche:	118,66 m²
NFL:	18,36 m²
Terrasse:	8,13 m²
Balkone:	52,40 m²

Für
Visionen
gemacht.

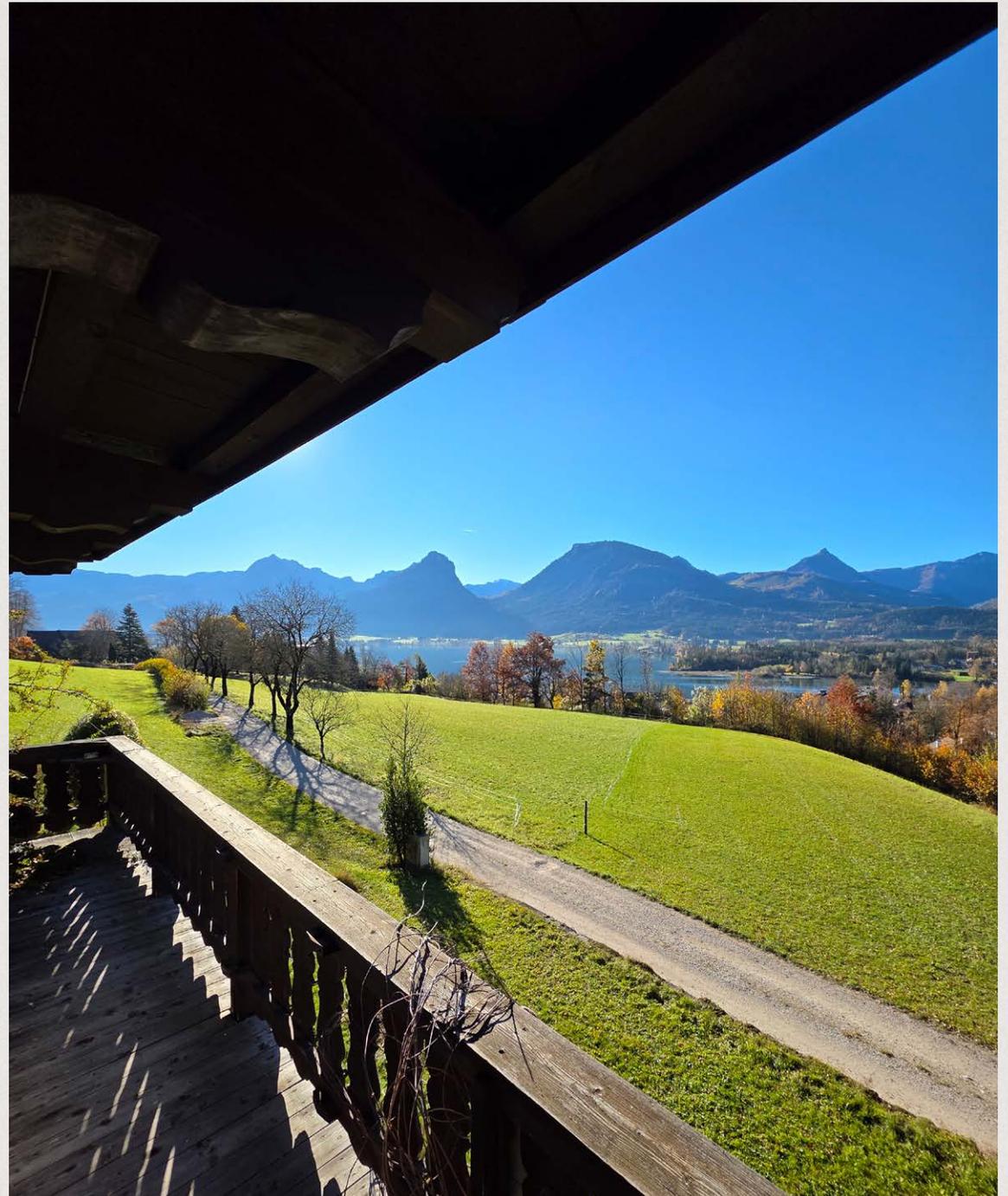


The One
MOUNTAIN LODGE



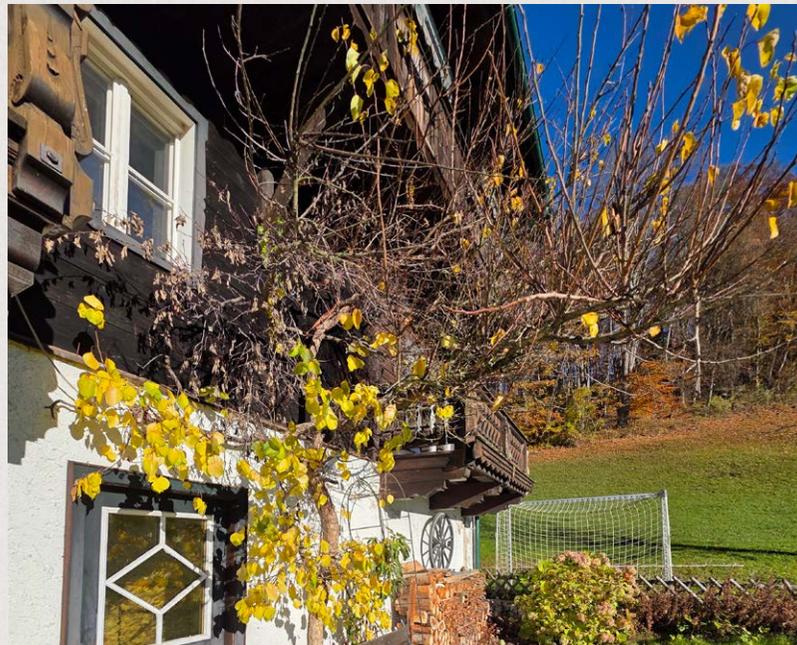
**Aktueller
Ist-Stand.**

**Viel Raum für
Ideen.**









Lage



Lage & Erreichbarkeiten — Markt 145, St. Wolfgang

Das Ortszentrum, die gemütlichen Cafés, Bäckereien und kleine Nahversorger liegen praktisch vor der Tür – viele Wege sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erledigen. Ideal für Familien mit kleinen Kindern.

Bäcker / Café / kleine Geschäfte — das lebendige Markt- und Geschäftszentrum liegt unmittelbar in der Nähe.

Bushaltestelle / Busbahnhof

Der zentrale Busbahnhof von St. Wolfgang ist fußläufig erreichbar; regionale Linien verbinden u. a. Bad Ischl, Strobl und Salzburg. Busverbindungen gibt es stündlich und die Regionalanbindung ist sehr gut.

Bahnhof (Bahn/Schafbergbahn)

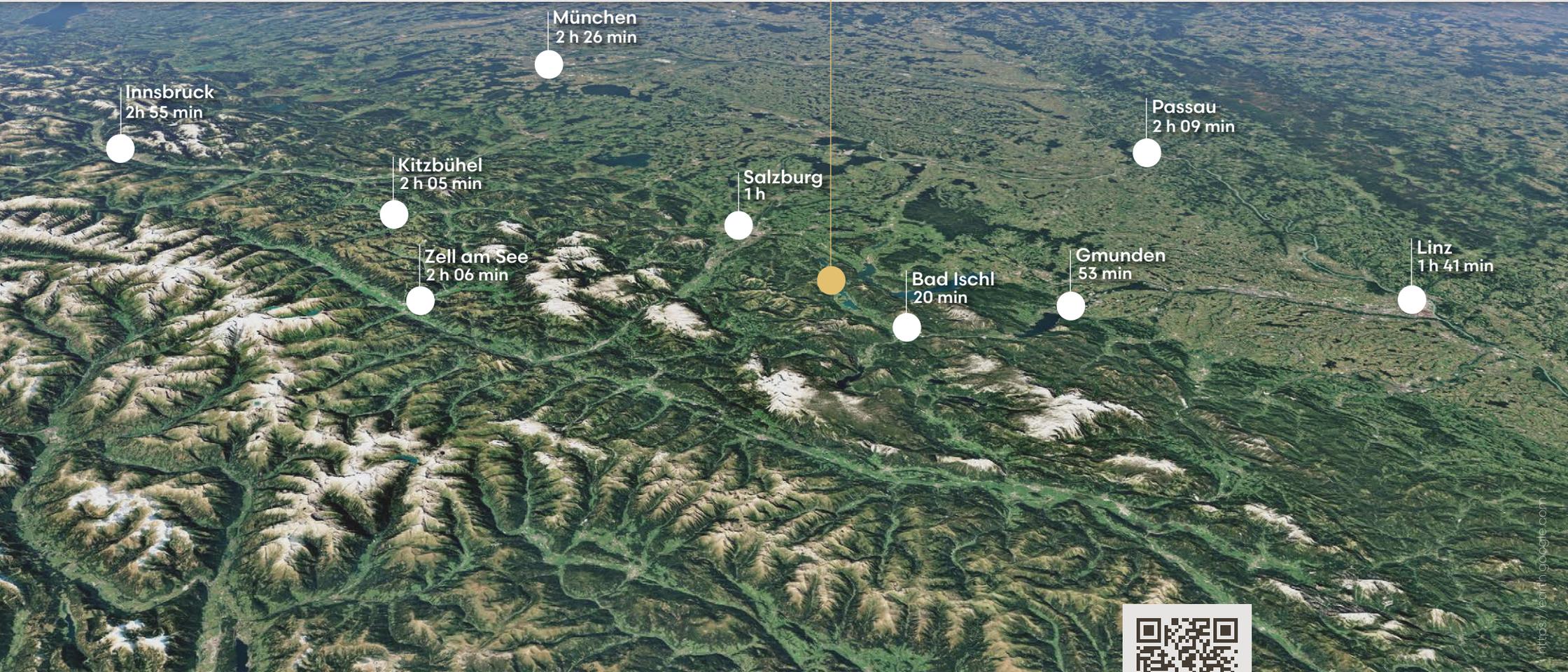
Der Bahnhof / Bahn-Haltepunkt liegt im Marktbereich — ebenfalls nur wenige Gehminuten. Zusätzlich starten hier die touristischen Schafbergbahn und die Schiffsanlegestelle.

Wolfgangsee (Ufer / Schifffahrt)

Der See ist sehr nah — ca. 3–8 Minuten zu Fuß zum Ufer bzw. zur Anlegestelle; regelmäßige Schiffsverbindungen verbinden die Orte am See.

		
Volksschule	3 min	6 min
Gasthaus	5 min	14 min
Mittelschule	11 min	
Kindergarten	5 min	11 min
Nahversorger	6 min	11 min
Friseur	6 min	11 min
Arzt	6 min	11 min
Bahnhof	4 min	17 min

St. Wolfgang



Innsbruck
2h 55 min

München
2 h 26 min

Passau
2 h 09 min

Kitzbühel
2 h 05 min

Salzburg
1 h

Zell am See
2 h 06 min

Bad Ischl
20 min

Gmunden
53 min

Linz
1 h 41 min



Für den genauen Standort, scannen oder klicken.

St. Wolfgang im Salzkammergut



EinwohnerInnen **2.880** (Stand 1. Jänner 2025)

Fläche **56,57 m²**



Inmitten der sanften Berge, dort wo das Licht am Vormittag wie flüssiges Gold über den Wolfgangsee gleitet, liegt St. Wolfgang – ein Ort, der sich weniger wie ein Reiseziel anfühlt und mehr wie ein Augenblick des Ankommens. Denn wer hier ankommt, spürt sofort diese besondere Ruhe, die nur Orte haben, die von Wasser, Wald und jahrhundertealter Geschichte getragen werden.

Die malerischen Gassen des Ortes laden dazu ein, langsam zu werden. Das Rascheln der Trachten an Festtagen, das leise Läuten der Kirchenglocken und der Duft nach frischem Gebäck aus den traditionellen Stuben verweben sich zu einer Atmosphäre, die man nicht nur sieht, sondern tief im Herzen spürt.

Am Ufer des Sees wirkt St. Wolfgang wie ein kleines Wunder – der spiegelglatte Wolfgangsee, umarmt von Bergen, in denen sich Wolken verfangen, strahlt eine Klarheit aus, die selten geworden ist. Hier reicht ein Blick hinaus aufs Wasser, und der Alltag rückt in die Ferne.



Ausflugsziele...

Schafberg

Der Schafberg ist mehr als nur ein Berg – er ist ein Erlebnis. Mit der historischen Zahnradbahn hinaufzufahren fühlt sich an wie eine kleine Zeitreise. Oben angekommen breitet sich ein Panorama aus, das einen im Innersten berührt: Seen, Gipfel, Täler – ein Gefühl von Freiheit, das tief nachklingt.

Wolfgangsee-Rundfahrt

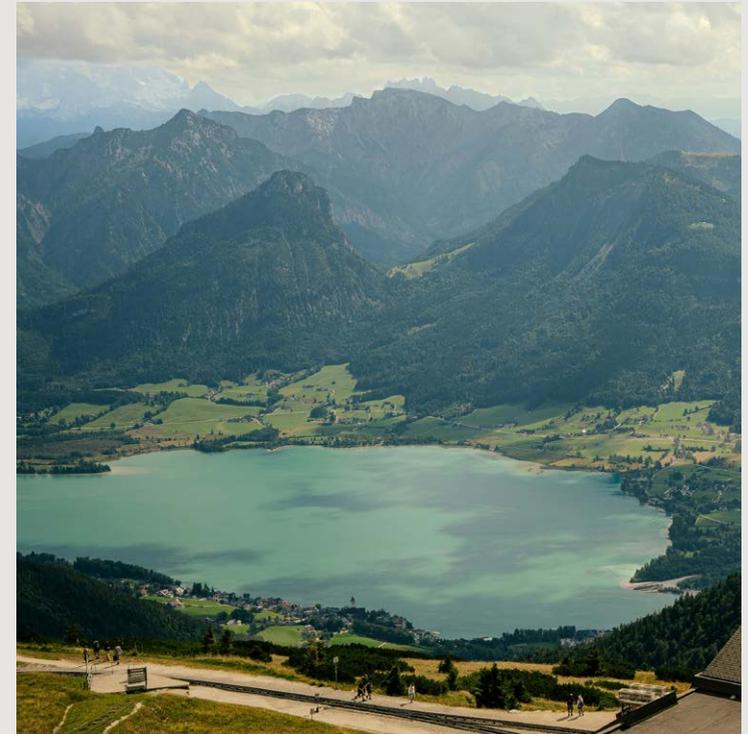
Eine Schifffahrt über den See zeigt St. Wolfgang von seiner zartesten Seite. Die Spiegelungen der Berge im Wasser, das sanfte Schaukeln, der Duft nach See und Holz – es ist wie ein Atemzug der Seele.

Schloss Hüttenstein (in der Nähe, am Mondsee)

Ein stiller Ort voller Geschichte, eingebettet in die Landschaft, der sich perfekt für einen kleinen Abstecher anbietet.

Falkensteinkirche / Falkensteinwand

Ein mystischer Ort, an dem Geschichte, Legenden und Natur miteinander verschmelzen. Der Wanderweg entlang des Sees, vorbei an alten Kapellen, erzählt Geschichten von Pilgern und stillen Wundern.



Sankt Wolfgang's Pfarrkirche und das berühmte Pacher-Altarwerk

Ein Kunstwerk, das mit seiner Schönheit und Tiefe selbst jene beeindruckt, die sonst selten in Kirchen verweilen.

Uferpromenaden & traditionelle Gasthäuser

Ein warmes Stück Apfelstrudel, ein Blick über den See, eine leichte Brise – manchmal sind es gerade diese einfachen Momente, die zu den schönsten Erinnerungen werden.

...die das
Herz
berühren.



KONTAKT

“**Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!**”



**immobilien
bär**



Mag. Robert Haslehner
Vermittlung | Verkauf

Linzer Straße 26
A-4701 Bad Schallerbach

Bürozeiten:
Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

www.immobaer.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn. & konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.