

Anif – Salzburg

# Lifestyle-Juwel - Modernes Eckreihenhaus mit Garten

Objektnummer: CG005040424



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 205,9 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 321 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: CG005040424 - 5081 Anif – Salzburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: CG005040424 - 5081 Anif – Salzburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	CG005040424	Kaufpreis	1.399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 205,9 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reiheneckhaus
Zimmer	5	Provision	3% zzgl 20% MwSt
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1990	Nutzfläche	ca. 61 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Einbauküche

Objektnummer: CG005040424 - 5081 Anif – Salzburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: CG005040424 - 5081 Anif – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: CG005040424 - 5081 Anif – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: CG005040424 - 5081 Anif – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: CG005040424 - 5081 Anif – Salzburg

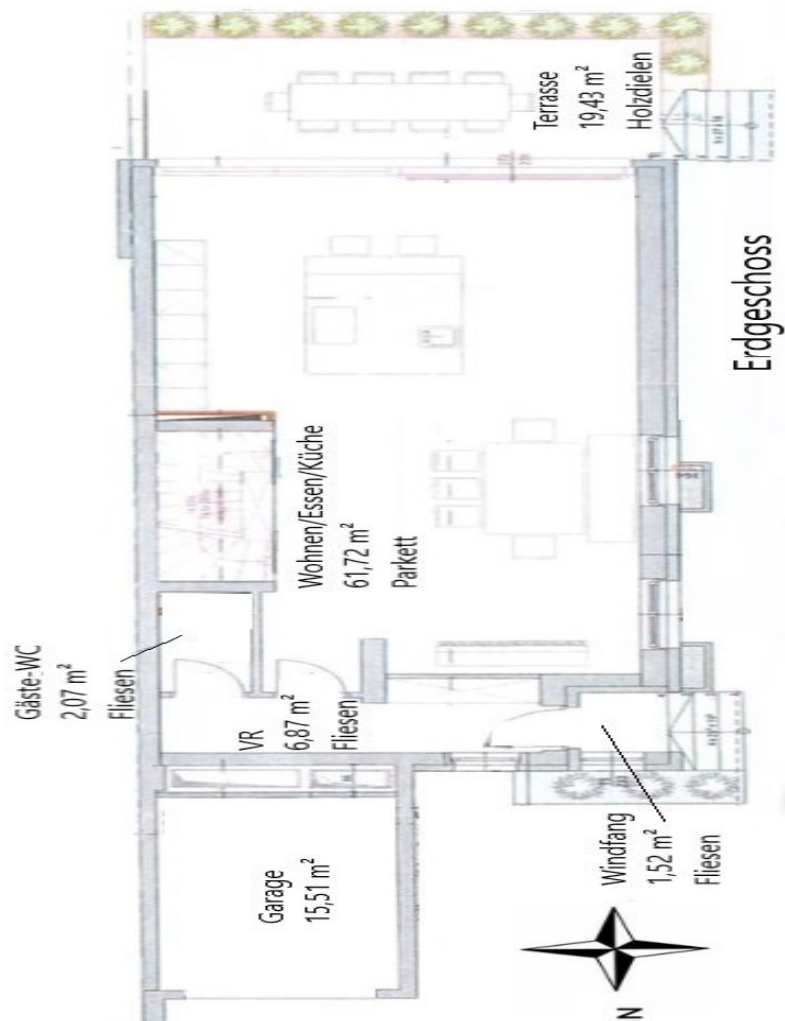
## Die Immobilie

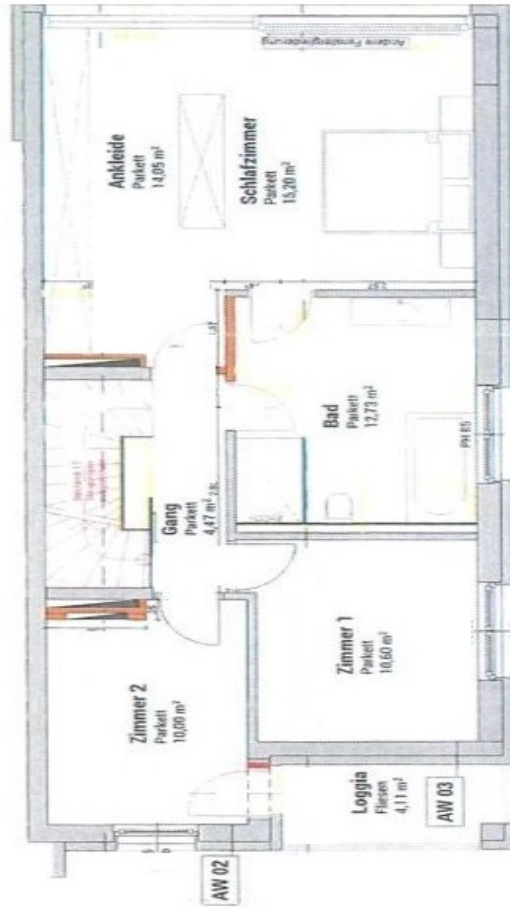




Objektnummer: CG005040424 - 5081 Anif – Salzburg

## Grundrisse

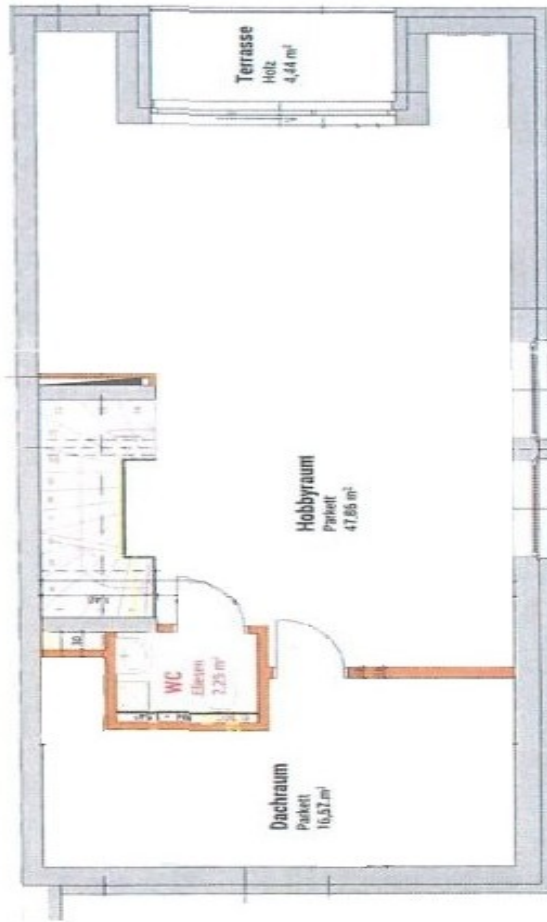


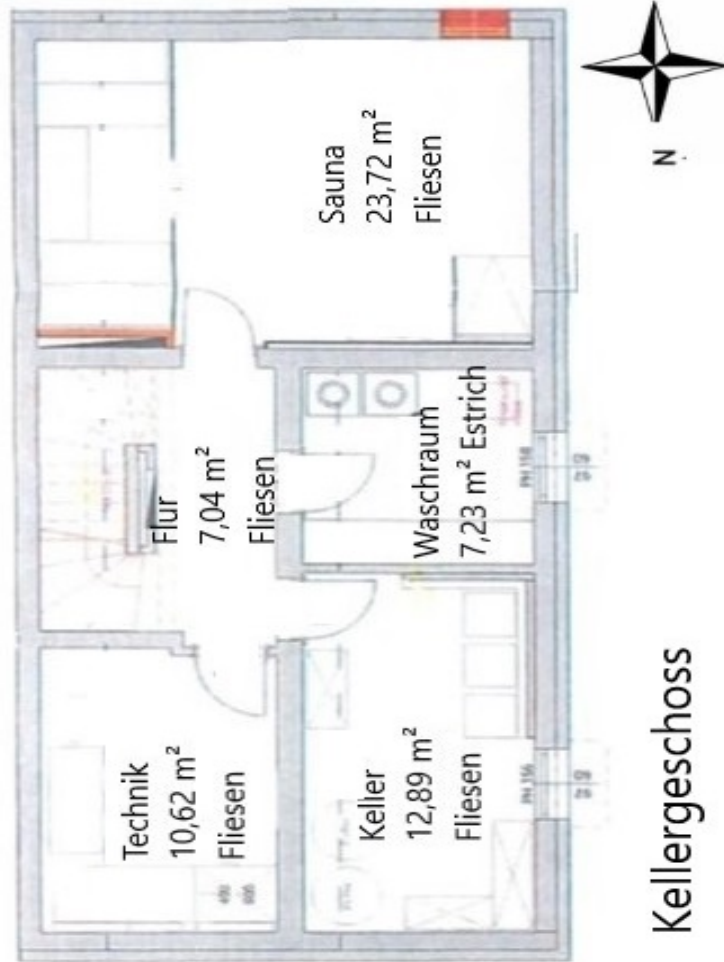


Obergeschoss



## Dachgeschoss





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: CG005040424 - 5081 Anif – Salzburg

## Ein erster Eindruck

Lifestyle-Juwel - Modernes Eckreihenhaus mit Garage und Frestellplatz In einer ruhigen Sackgasse in bevorzugter Lage Anif liegt die 1990 gebaute Liegenschaft. Das Eckreihenhaus wurde im Jahr 2018/2019 komplett kernsaniert sowie modernisiert und mit Smarthome-Features ausgestattet. Grundstück ges. 321 m<sup>2</sup> samt Reiheneckhaus, mit ca. 139,23 m<sup>2</sup> Wohnfläche EG und OG, ca. 66,68 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche im ausgebauten Dachgeschoß, ca. 61,5 m<sup>2</sup> Keller, ca. 19,43 m<sup>2</sup> Terrasse und ca. 150 m<sup>2</sup> Garten sowie 1 freier PKW-Stellplatz vor dem Haus und eine Einzelgarage mit ca. 15 m<sup>2</sup>. Vom Windfang gelangen Sie in den Eingangsbereich, der über eine Garderobe und ein Gäste-WC verfügt. Im Anschluss befindet sich der offene, strahlend helle, 61,72 m<sup>2</sup> großen, Wohn- und Essbereich, der mit edlen Mafi-Holzböden ausgestattet ist. Modernes Wohnen mit heimeligem Wohnbefinden ergeben die perfekte Kombination. Die neuwertige Küche auf der Südseite des Raumes ist das Modell INTUO vom Küchenstudio Christ und verfügt über Geschirrspüler, Cerankochfeld, Dunstabzug, Ofen sowie eine Kühl- und Gefrierkombination der Marke NEFF. Von hier aus genießen Sie von der großzügigen Fensterfront den Blick in den herrlichen Garten. Die angrenzende, traumhafte 19,43 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Holzdielen eignet sich hervorragend zum gemütlichen Zusammensitzen. Über eine schwebende Treppe gelangen Sie in das erste Stockwerk, in dem das 29,25 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer mit begehrter Ankleide, en suite Badezimmer mit 12,73 m<sup>2</sup> und zwei weitere Zimmer - eines mit Zugang auf die nordseitig ausgerichtete Loggia - situiert sind. Beide Zimmer mit je ca 10 m<sup>2</sup> lassen sich bestens als Kinder-, Gästezimmer oder Büro nutzen. Das großzügige, beige-graue Badezimmer ist mit Waschbecken, Fenster, Regendusche und Badewanne bestens ausgestattet. Zum Entspannen und Genießen lädt das darüber liegende ausgebaute Dachgeschoss mit einem weitläufigen, offenen Hobbyraum mit 47,86 m<sup>2</sup> ein. Ein weiteres Gäste WC, ein Abstellraum und eine 4,44 m<sup>2</sup> gemütliche Dachterrasse mit atemberaubendem Blick auf den Untersberg komplettieren das durchdachte Raumprogramm. Das Kellergeschoss bietet auf 61,5 m<sup>2</sup> einen großzügigen Abstellraum, eine Waschküche, den Heizraum und einen Wellnessbereich mit Sauna, Regendusche und Platz für einen Entspannungsbereich. Das gesamte Haus ist mit Smarthome-Features ausgestattet, wodurch sich Lampen, Soundsystem und Heizung über das Handy steuern lassen und die Lichter farblich verändert werden können. Für PKWs stehen eine Einzelgarage mit 15,51 m<sup>2</sup>, sowie ein Frestellplatz direkt vor dem Haus zur Verfügung. Ein Carportstellplatz ist möglich, um Baubewilligung ist anzusetzen. Betriebskosten (dzt. 1 Person) sind derzeit: € 51,81 Wasser- und Kanalkosten werden nachgereicht. Strom für die Luftwärmepumpe, Kabel TV und Internet derzeit ca. € 57,51 Betriebskosten sind verbrauchsabhängig. Energieausweisdaten: HWB: 28 fGEE: 0,62

Objektnummer: CG005040424 - 5081 Anif – Salzburg

## Ausstattung und Details

- INTUO Küche von Küchenstudio Christ
- hochwertige Mafi-Holzböden
- JOSKO Fensterrahmen
- Fußbodenheizung
- 19,43 m<sup>2</sup> große Süd-Terrasse aus Holz
- Dachterrasse auf der Südseite des Hauses mit Untersbergblick
- nordseitige Loggia
- Luftwärmepumpe
- Photovoltaik-Anlage inkl. Speicher für eigene Stromproduktion, daher günstige Betriebskosten möglich
- Sauna
- ca. 150 m<sup>2</sup> Gartenfläche
- Smarthome
- 2018/2019 kernsaniert und modernisiert
- Einzelgarage mit elektrischem Rolltor

Objektnummer: CG005040424 - 5081 Anif – Salzburg

## Alles zum Standort

Traumlage Anif - Stadtrand Salzburg Anif – Schmuckstück im grünen Süden der Festspielstadt. Hier bestimmen ländliches Flair, elegante Villen, Landhäuser, Bauernhöfe und das malerische Schloss Hellbrunn, den noblen Vorort der Stadt Salzburg. Kristallklares Wasser des nahegelegenen Waldbades, blumengeschmückte Häuser, Wiesen und viele Grünflächen mit der beeindruckenden Naturkulisse des Untersbergs sind maßgebende Punkte für das anschauliche Ortsbild von Anif. Der angenehme dörfliche Charakter, der herrliche Bergblick und zudem die verkehrsgünstige Lage, sind ausschlaggebend für niveauvolles Wohnen in dieser Prestigelage, angrenzend zur Mozartstadt Salzburg. In der Nähe des Wohnhauses befindet sich das Anifer Ortszentrum, Restaurants, Bäckerei und das malerische Schloss Hellbrunn mit hübschem Park, den Wasserspielen und dem angrenzenden Tiergarten. Viele Freizeitaktivitäten finden Sie im nahen Umfeld; Radfahren, Laufen, Kletterpark oder ein Spaziergang durch den Hellbrunn Park. Die Wasserspiele, Schloss Hellbrunn und der Zoo sind fußläufig erreichbar. Schwimmen im Waldbad und für sportbegeisterte eine Bergtour auf den Untersberg uvm. Das Salzburger Stadtzentrum ist mit Bus, Auto oder per Rad über die Hellbrunner Allee schnell erreicht. Hier finden Sie das kulturelle Angebot der weltbekannten Salzburger Festspiele. Beliebt sind Theater, Kino, die erstklassige Gastronomie in Cafe´s, Restaurants und schicken Bars. Vergnügliches Flanieren in der Altstadt mit der bekannten Getreidegasse oder Linzer Gasse, die zudem zum Einkaufsvergnügen einladen. Zur Autobahn sind es nur wenige Autominuten. Den Mozart Flughafen Salzburg erreichen Sie mit dem Auto in ca. 20 Minuten. Mit dem Auto erreichen Sie München in ca. 1 Stunde 35 Minuten, Wien in ca. 3 Stunden.

Objektnummer: CG005040424 - 5081 Anif – Salzburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Kössler

---

Nonntaler Hauptstraße 59 Salzburg

E-Mail: [salzburg@von-poll.com](mailto:salzburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)