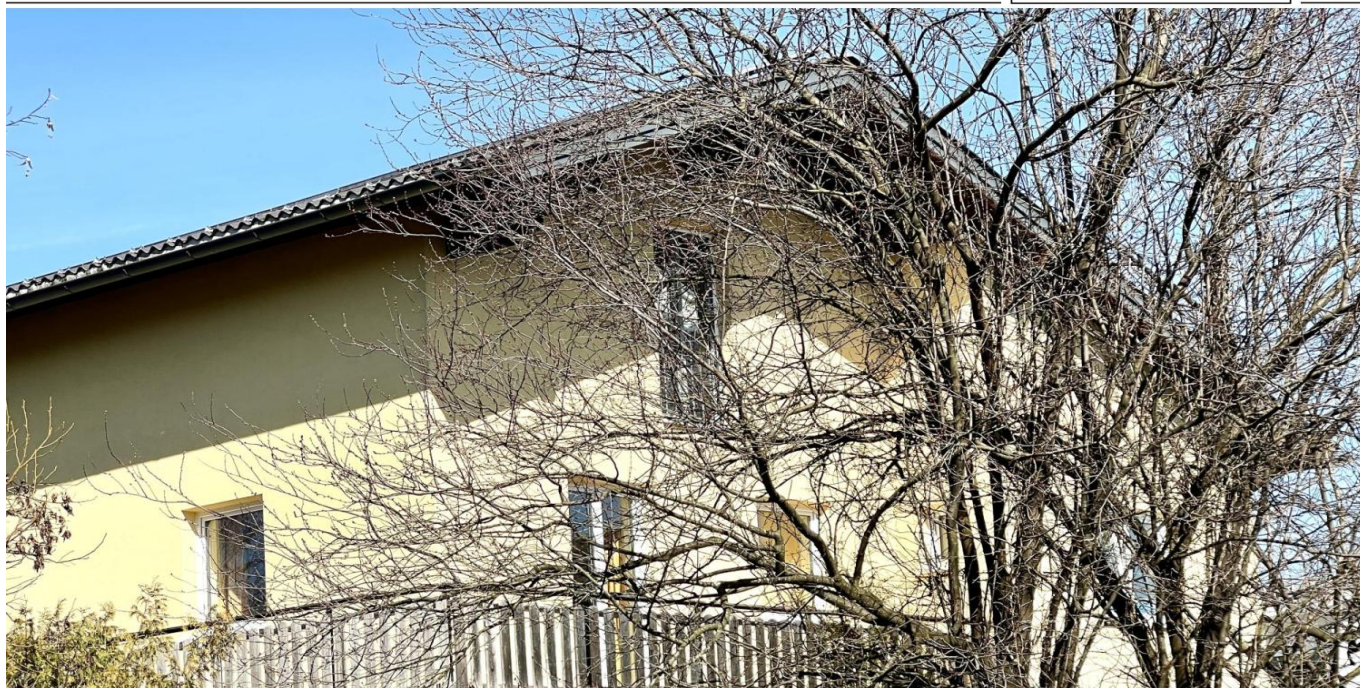


Salzburg

Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: KK120325



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 690 m²

Objektnummer: KK120325 - 5020 Salzburg

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

Objektnummer: KK120325 - 5020 Salzburg

Auf einen Blick

Objektnummer	KK120325	Kaufpreis	1.380.000 EUR
Wohnfläche	ca. 230 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	7	Provision	3% plus 20% MwSt.
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	3	Nutzfläche	ca. 86 m ²
Baujahr	1974	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: KK120325 - 5020 Salzburg

Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: KK120325 - 5020 Salzburg

Die Immobilie



Objektnummer: KK120325 - 5020 Salzburg

Die Immobilie



Objektnummer: KK120325 - 5020 Salzburg

Die Immobilie



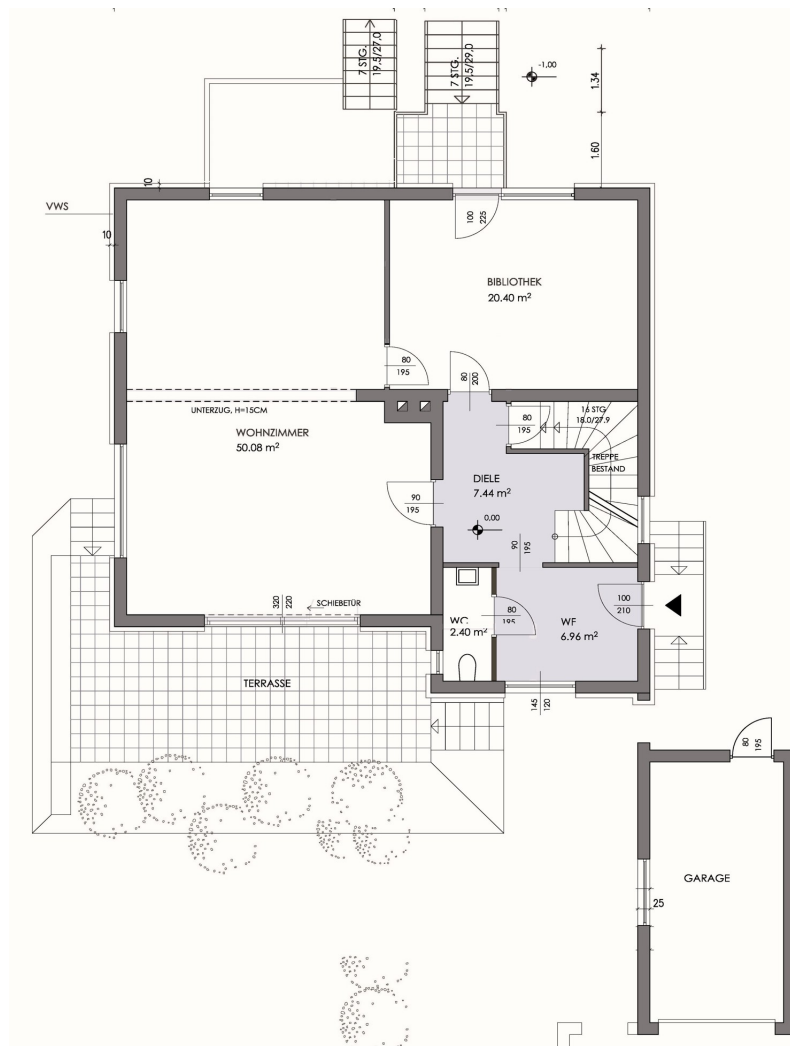
Objektnummer: KK120325 - 5020 Salzburg

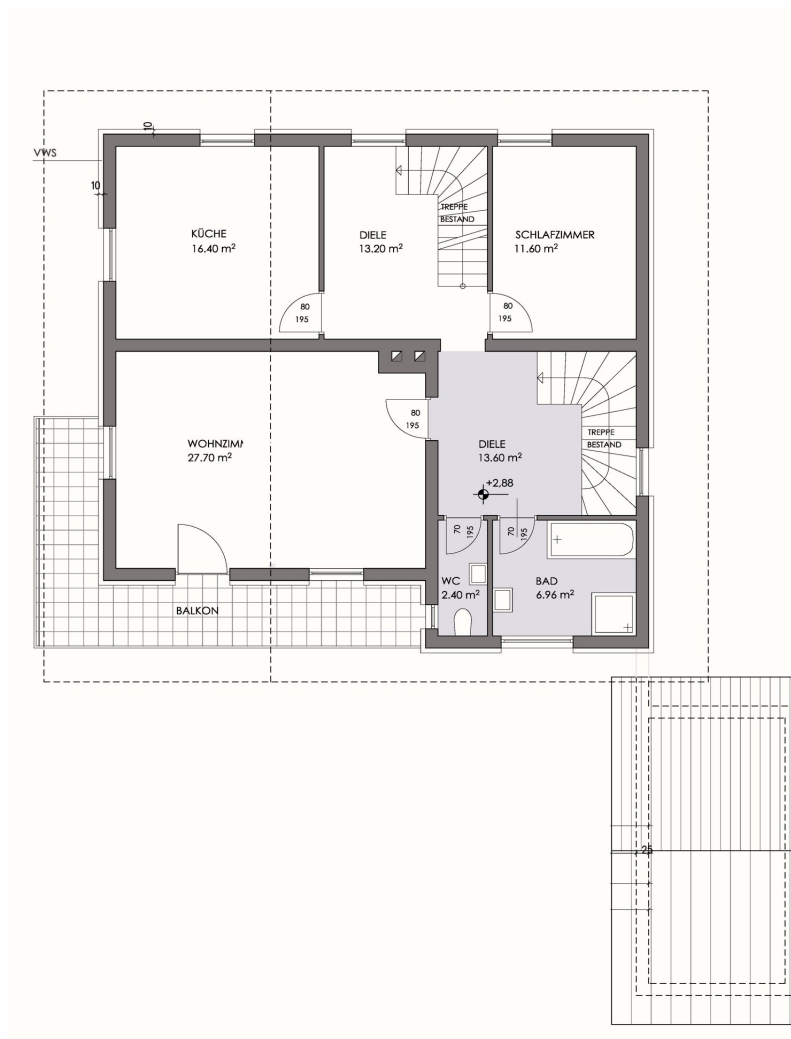
Die Immobilie

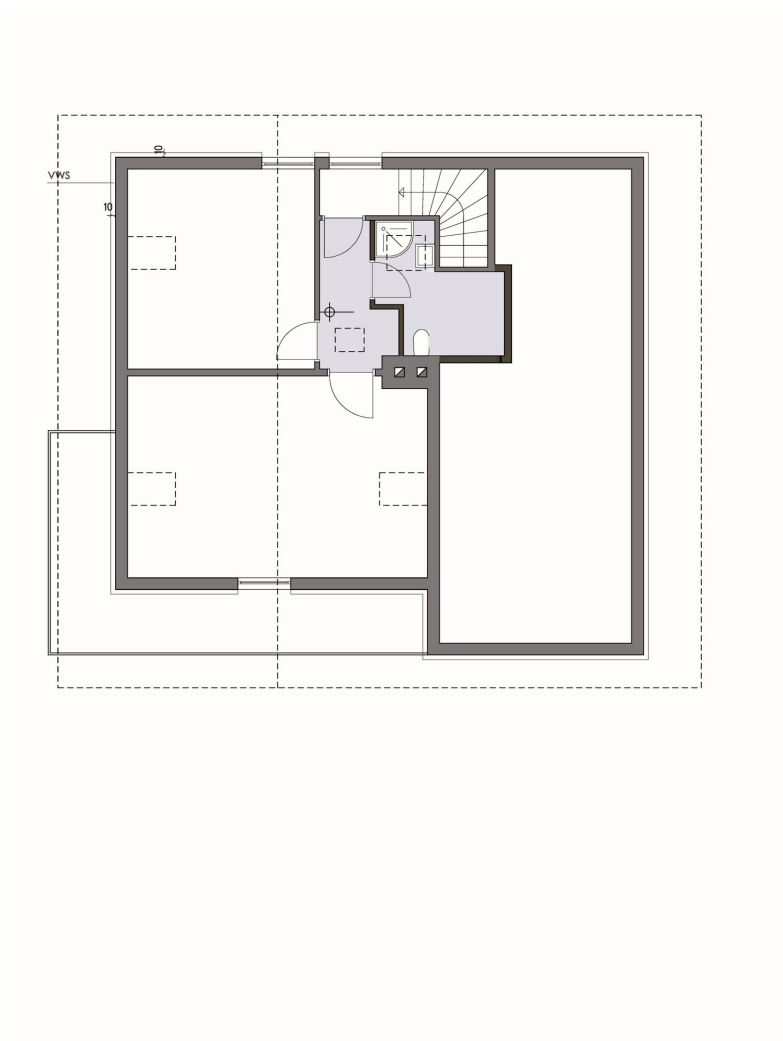


Objektnummer: KK120325 - 5020 Salzburg

Grundrisse







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: KK120325 - 5020 Salzburg

Ein erster Eindruck

Dieses bezaubernde Einfamilienhaus erstreckt sich über drei großzügige Etagen und befindet sich in einer ruhigen und privaten Einfamilienhaussiedlung. Es bietet sowohl Komfort als auch eine hervorragende Lage – ideal für Familien oder als langfristige Investition. Erdgeschoss: Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem geräumigen Eingangsbereich mit Garderobe empfangen, der in ein offenes Vorhaus übergeht. Ein lichtdurchfluteter Raum, der derzeit als Musikzimmer genutzt wird, bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten. Zusätzlich befindet sich ein weiterer Raum mit etwa 30 m² auf dieser Ebene. Ein separates WC rundet das Raumangebot ab. Obergeschoss: Im ersten Stock erwartet Sie ein helles und einladendes Wohnzimmer mit Zugang zu einem Balkon, der einen schönen Ausblick bietet. Die angrenzende, gut geschnittene Küche bietet ausreichend Platz für einen großen Esstisch. Zudem finden Sie hier ein gemütliches Schlafzimmer und ein separates WC. Ein Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und Bidet vervollständigt das Raumangebot. Dachgeschoss: Das oberste Stockwerk beherbergt zwei weitere Schlafzimmer und ein kleines Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC, das sich ideal für Familienmitglieder oder Gäste eignet. Kellergeschoss: Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet eine großzügige Nutzfläche von etwa 86 m². Hier befindet sich eine kleine Einliegerwohnung von knapp 20 m², die mit einer eigenen Küche sowie einem kleinen Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet ist. Außenbereich: Ein besonderes Highlight des Hauses ist der weitläufige Garten, der viele Nutzungsmöglichkeiten bietet – sei es für entspannte Stunden im Freien oder für gärtnerische Aktivitäten. Zudem gibt es eine Garage, die ausreichend Platz für ein großes Auto bietet. Modernisierungen und Ausstattung Das Haus wurde über die Jahre hinweg kontinuierlich instand gehalten und modernisiert. Zu den wesentlichen Maßnahmen gehören: 2004: Erneuerung des Daches inklusive mehrfach isolierter Dachfenster 2011: Installation einer Photovoltaikanlage sowie einer Wärmepumpe 2012: Umfassende thermische Sanierung des Gebäudes, einschließlich neuer Fenster und einer hoch isolierenden Außenhülle Energieausweis: HWB: 49 kWh/m²a fGEE: 0,55 Die Betriebskosten sind verbraucherabhängig: - Grundsteuer: € 39,60 - Kanalgebühr: € 37,20 - Abfallgebühr: € 10,30 - Strom / Wasser / Heizung: € 258,17

Objektnummer: KK120325 - 5020 Salzburg

Ausstattung und Details

- Ruhige Wohngegend
- Zentrale Lage
- Knapp 250 qm Wohnfläche
- Einliegerwohnung im Keller
- 3 Badezimmer
- Erdwärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- geringe Betriebskosten
- helle Räume
- großer Garten
- Garage

Objektnummer: KK120325 - 5020 Salzburg

Alles zum Standort

Liefering: Umgeben von schicken Ein- und Mehrfamilienhäusern liegt das Haus in herrlicher Ruhelage und trotzdem sind Sie auf kurzem Weg in der Salzburger Innenstadt sowie rasch auf Autobahn Richtung München und Wien. Die Staatsgrenze zu Deutschland ist ebenfalls in wenigen Autominuten erreichbar. Beste Infrastruktur Einkaufen, Gastronomiebetriebe, Banken, Fitness, Bus etc. sind in wenigen Minuten fußläufig oder mit Rad erreichbar. Das Einkaufszentrum "Europark" ist in nur 8 Autominuten erreichbar und bietet alles für den täglichen Bedarf, der Salzburger Flughafen in ca. 12 Minuten. Die Grundschule VS Liefering I liegt im Ortszentrum Alt-Liefering und ist in 3-4 Minuten mit dem Auto und in etwa 12 Minuten zu Fuß oder per Bus erreichbar. Die Mittelschule Liefering erreichen Sie in ca. 18 Minuten per Bus oder ca. 10 Minuten mit dem Auto. Mehrere Kindergärten sind in Liefering vorhanden, der nächstgelegene liegt ca. 6 Gehminuten von der Liegenschaft entfernt. Hier finden Sie eine lebenswerte Wohnlage mit wünschenswerter Infrastruktur.

Objektnummer: KK120325 - 5020 Salzburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59 Salzburg

E-Mail: salzburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com