

Puch bei Hallein – Salzburg

Familienglück - Haus in der Gruppe - Puch

???????? ??????????: MRCG2024H0701



www.von-poll.com

???? ??????: 583.000 EUR • ??????????: ca. 95,27 m² • ?????????: 4 • ?????? ??: 287 m²

??????? ???????: MRCG2024H0701 - 5412 Puch bei Hallein – Salzburg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: MRCG2024H0701 - 5412 Puch bei Hallein – Salzburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	MRCG2024H0701	????? ???????	583.000 EUR
????????????	ca. 95,27 m ²	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????????	?????????????????
?????????	4	??????????????	3 % zuzüglich 20 % Ust. vom Kaufpreis
????????????? ???	3	?????????????????????????	ca. 0 m ²
????????????		??????	
????????????	1	?????????	?????????, WC
?????? ??????????????	1 x ??????????????	??????????????,	??????????????????
	?????? ??????????????,	??????????????????	??????????
	1 x ????????		

???????? ??????????: MRCG2024H0701 - 5412 Puch bei Hallein – Salzburg

?????????????? ????????????

???? ?????????????? ?????

???????? ??????????: MRCG2024H0701 - 5412 Puch bei Hallein – Salzburg

?? ?????????



???????? ??????????: MRCG2024H0701 - 5412 Puch bei Hallein – Salzburg

?? ?????????



???????? ??????????: MRCG2024H0701 - 5412 Puch bei Hallein – Salzburg

?? ?????????



??????? ???????: MRCG2024H0701 - 5412 Puch bei Hallein – Salzburg

?? ????????



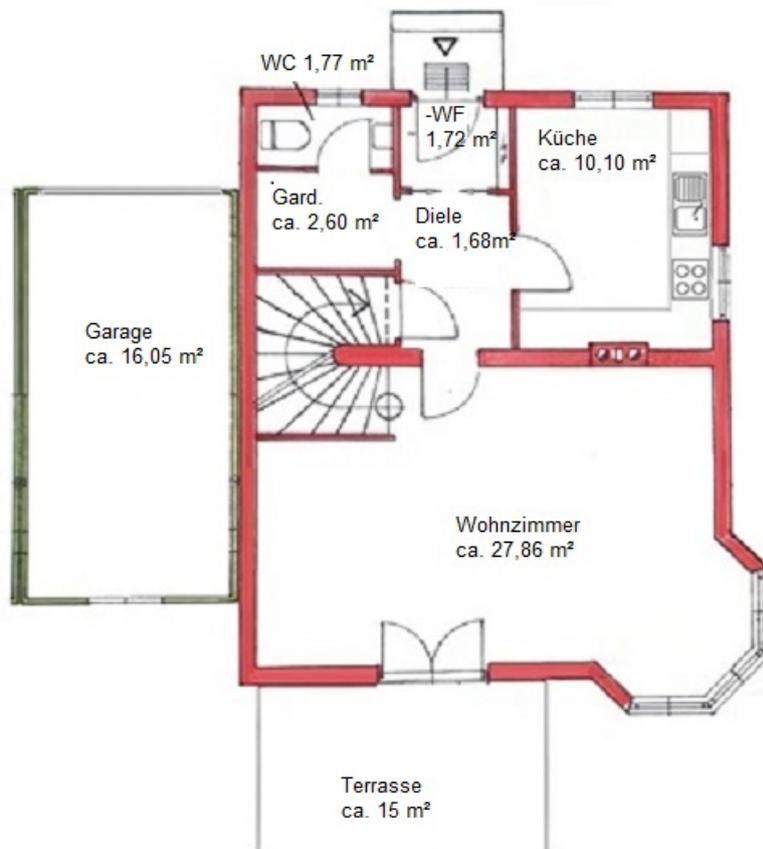
??????? ???????: MRCG2024H0701 - 5412 Puch bei Hallein – Salzburg

?? ????????

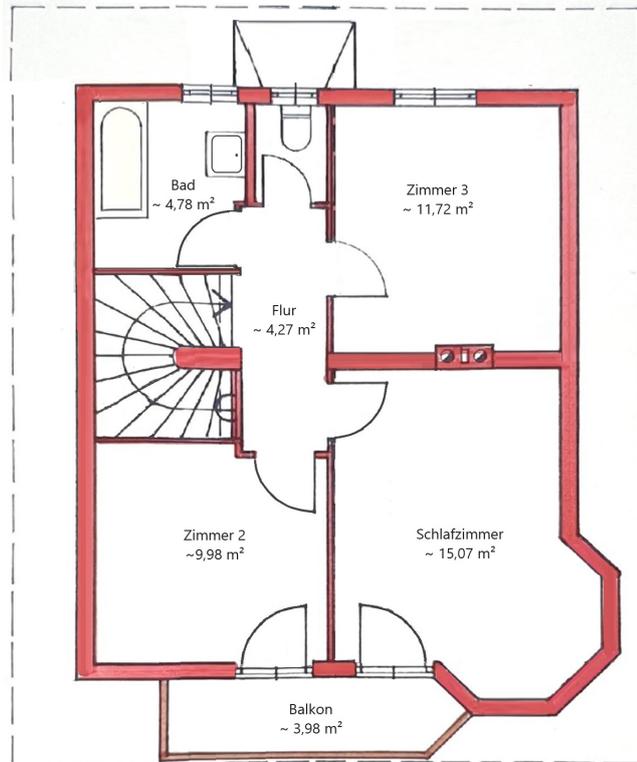


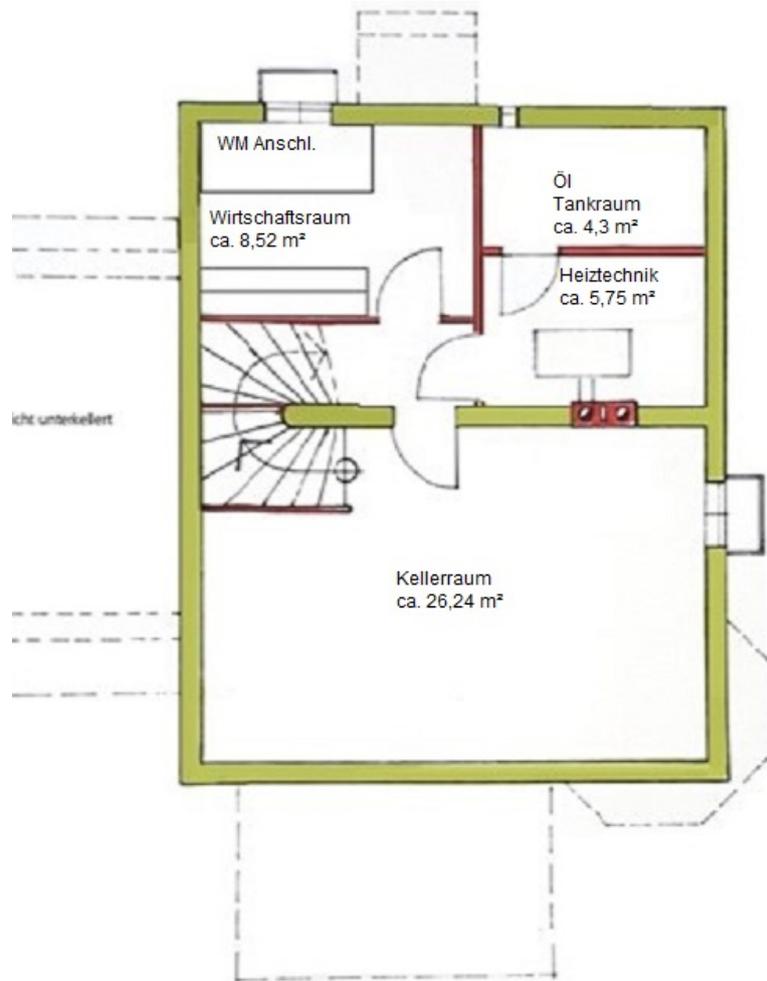
??????? ???????: MRCG2024H0701 - 5412 Puch bei Hallein – Salzburg

???????



HAUS





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ????????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????.

???????? ??????????: MRCG2024H0701 - 5412 Puch bei Hallein – Salzburg

??? ?????? ???????????

Familienglück - Haus in der Gruppe - Puch bei Hallein Einfamilienhaus mit angebauter Einzelgarage verbunden mit der Nachbargarage, zum fairen Preis und günstigen Betriebskosten Grundstück 287 m² samt Einzelhaus, mit ca. 95,27 m² Wohnfläche EG und OG sowie ca. 50,15 m² Keller, ca. 15 m² Terrasse, Garten, Einzelgarage 16,05 m² und davorliegendem freien PKW-Stellplatz Die Liegenschaft befindet sich in sonniger Ruhelage in einer Wohnsiedlung nach der Fachhochschule Puch und wenige Minuten mit dem Auto vom Ortszentrum entfernt. Der überdachte Eingangsbereich führt Sie in den Windfang und weiter in die Diele mit Garderobe. Die separate Küche ist mit einer DAN-Küche in Weiß ausgestattet und bietet Platz für eine Esstisch. Das großzügige Wohnzimmer mit elegantem Erker lädt zum geselligen Beisammensein mit Familie und Freunden ein und ist zudem mit einem Anschluss für einen Ofen ausgestattet. Die offene Stiege mit Holztrittstufen führt in die private Etage im ersten Stock. Die zum Wohnzimmer angrenzende Terrasse mit elektrischer Markise, ist im Sommer der idealer Platz zum Entspannen und für Grillenfeiern bestens geeignet. Der nach Südwesten ausgerichtete Garten punktet mit schöner Bepflanzung. Im Erdgeschoß ist zudem ein Gäste-WC, ausgestattet mit Waschbecken und Fenster. Des Weiteren ist in der Diele der Zugang zum Kellergeschoß situiert. In der oberen, privaten Wohnetage befinden sich ein geräumiges Elternschlafzimmer mit Balkonzugang. Angrenzend befinden sich zwei weitere helle Räume, die als Kinderzimmer, Büro uvm. genutzt werden können, eines davon mit Balkonzugang. Das praktisch Bad in Weiß ist mit Badewanne, Waschtisch und Fenster ausgestattet. Zudem punktet das Obergeschoss mit einer separaten Toilette mit Fenster. Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über einen praktischen Wirtschaftsraum mit Podest mit Anschluss für Waschmaschine und Wäschetrockner. Ein weiterer großzügiger Raum ist für Hobbys, als Spielraum odgl. geeignet. Ein Heiztechnikraum und der Tankraum sowie ein zusätzlicher Stauraum unter der Stiege komplettieren das Raumprogramm im Kellergeschoß. Für Ihre Pkws ist an der Westseite des Hauses eine Einzelgarage angebaut und ein freier PKW-Stellplatz direkt davor situiert. Mit einigen Sanierungen wir das Haus zur Wohnperle! Monatliche Betriebskosten: (zuletzt 2 Personen) gesamt ca. 195,- das sind: Gemeindeabgaben: € 65 Grundsteuer, Kanal, Abfallbewirtschaftung Ölheizung ca. € 110 Wasser ca. € 20 zuzüglich Strom, Versicherung, Kaminkehrer etc. Betriebskosten sind verbrauchsabhängig

??????? ???????: MRCG2024H0701 - 5412 Puch bei Hallein – Salzburg

???????????????? ???? ??????????

- DAN-Küche in Weiss
- Bad im OG mit Fenster, Wanne, Waschtisch
- WC im EG mit Fenster, Waschbecken und ein zweites separates WC mit Fenster im OG
- Parkettboden im Wohnzimmer
- Fliesenböden in Windfang, Diele, Küche, Bad, WC`s,
- Ölzentralheizung
- ein Ofen/Kachelofenanschluss ist im Wohnzimmer vorhanden
- Kabel-TV Anschluss vorhanden (Salzburg AG)

Energieausweis:

HWB: 122

fGEE: 1,28

Modernisierungen: 2020 neue Ölbrenner

??????? ???????: MRCG2024H0701 - 5412 Puch bei Hallein – Salzburg

??? ??? ??? ????????????

Puch bei Hallein liegt im Tennengau im Salzburger Land. Die Gemeinde Puch bietet eine herrlich naturverbunden Lage und trotzdem die Nähe zur Stadt Salzburg. Die Stadt Salzburg liegt ca. 10 km von Puch entfernt und ist in ca. 12 Minuten mit dem Auto erreichbar. Das Stadtzentrum vom Hallein befindet sich in 6 km Entfernung und ist mit dem Auto in etwa 9 Minuten erreichbar. Die gute Infrastruktur sowie rasche Anbindung zur Autobahn sowie ein Bahnanschluss bieten eine gute Erreichbarkeit. Puch bietet alles für den täglichen Bedarf wie: Lebensmittelmarkt, Bäcker, Trafik, Apotheke, Arzt, Volksschule und Kindergarten. Die Fachhochschule Puch und der Wissenspark sind bestens mit Bus und Bahn erreichbar. Zahlreiche Gastronomiebetriebe verwöhnen Sie kulinarisch. Die begehrte Wohnlage zwischen der Stadt Salzburg und der Stadt Hallein ist eine attraktive Wohnlage für Familien sowie Paare, junge und junggebliebene gleichermaßen.

???????? ??????????: MRCG2024H0701 - 5412 Puch bei Hallein – Salzburg

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59 ????????????????

E-Mail: salzburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com