Salzburg

Großzügiges Einfamilienhaus ideal zum Wohnen und Arbeiten

??????? ????????: KK120325

???? ??????: 1.330.000 EUR • ?????????: ca. 230 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 690 m²

??????? ????????: KK120325 - 5020 Salzburg

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

??????? ????????: KK120325 - 5020 Salzburg

?? ??? ?????

??????? ????????	KK120325
?????????	ca. 230 m²
???????	7
????????? ??? ????????	4
????????	3
???? ??????????	1974
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	1.330.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	3% plus 20% Mwst.
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 86 m²
??????	???????, WC ??????????, ????????????? ???????

??????? ????????: KK120325 - 5020 Salzburg

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

?????????? ????????????? ?????? ???	04.05.2032
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????

??????? ????????: KK120325 - 5020 Salzburg

?? ???????

??????? ????????: KK120325 - 5020 Salzburg

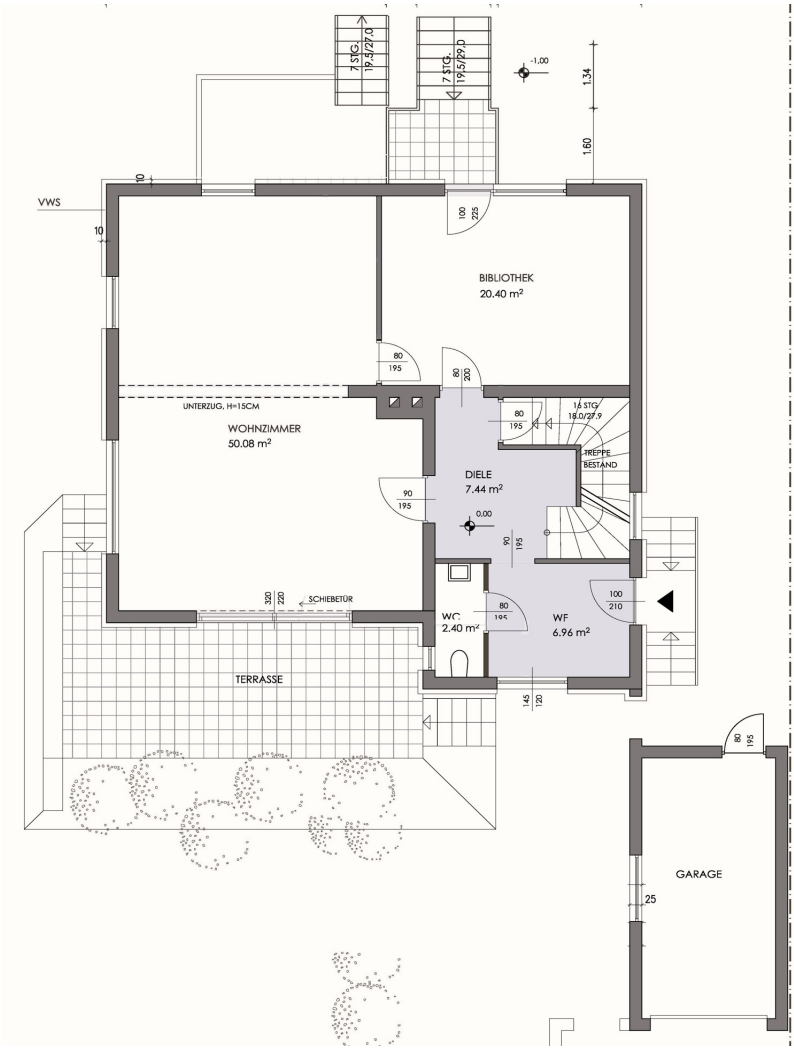
?? ???????

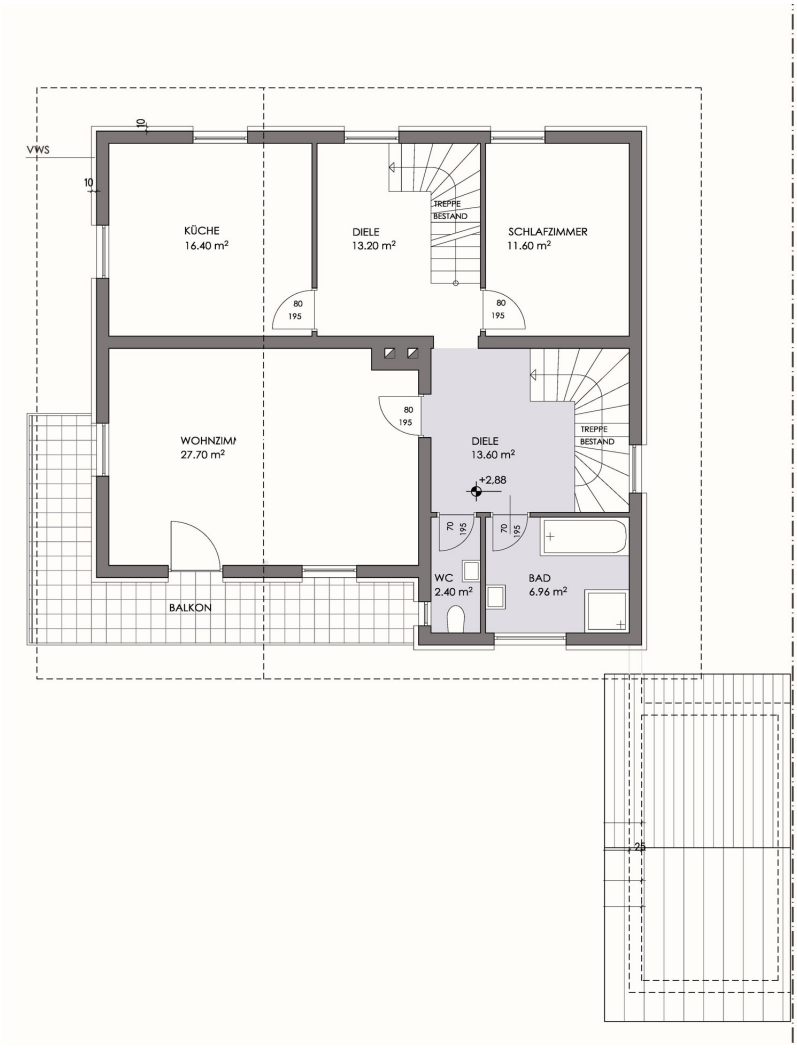
??????? ????????: KK120325 - 5020 Salzburg

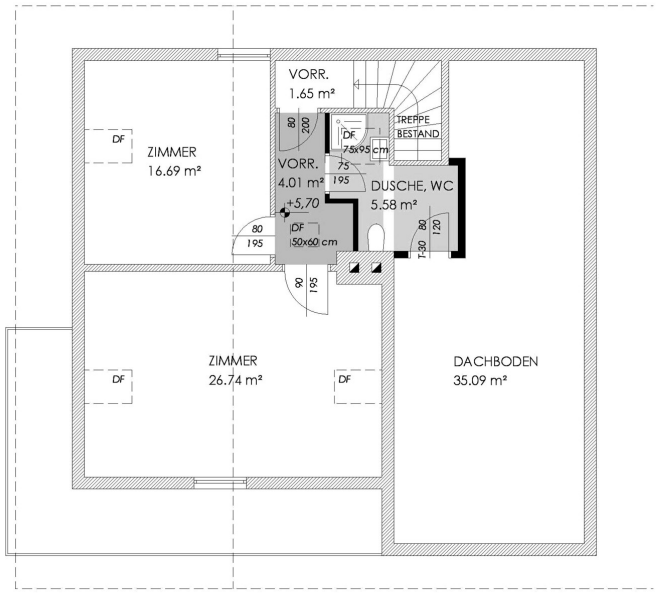
?? ???????

??????? ????????: KK120325 - 5020 Salzburg

??????




VWS
10
10
KÜCHE
16.40 m²
DIELE
13.20 m²
TREPPE
BESTAND
SCHLAFZIMMER
11.60 m²
80
195
80
195
WOHNZIMM
27.70 m²
80
195
DIELE
13.60 m²
+2,88
TREPPE
BESTAND
70
195
70
195
WC
2.40 m²
BAD
6.96 m²
BALKON
25


VORR.
1.65 m²
TREPPE
BESTAND
DF
75x95 cm
80
200
DF
ZIMMER
16.69 m²
VORR.
4.01 m²
75
195
+5,70
DUSCHE, WC
5.58 m²
80
195
DF
150x60 cm
90
195
130
80
120
ZIMMER
26.74 m²
DF
DF
DACHBODEN
35.09 m²

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

??????? ????????: KK120325 - 5020 Salzburg

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

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. Auch die Möglichkeit der Aufteilung Wohnen und Arbeiten ist perfekt gegeben. 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 Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC, das sich ideal für Familienmitglieder oder Gäste eignet. Auch ein Küchenanschluß ist bereits vorhanden. Kellergeschoss: Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet eine großzügige Nutzfläche von etwa 86 m². Hier befindet sich eine Einliegerwohnung, die mit einer eigenen Küche sowie einem Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet ist. Der Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum von 35 qm 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 Auto bietet. 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. Erwähnenswert ist, dass das Haus aufgrund der starken Isolierung äußerst energieeffizient ist (Energieklasse A) und daher die Betriebskosten sehr niedrig sind. 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

??????? ????????: KK120325 - 5020 Salzburg

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

- Ruhige Wohngegend
- Zentrale Lage
- Knapp 230 qm Wohnfläche
- Einliegerwohnung im Keller
- 3 Badezimmer
- Luft/Wasser- Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage
- geringe Betriebskosten
- helle Räume
- großer Garten
- Garage

??????? ????????: KK120325 - 5020 Salzburg

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

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 Kindergarten sind in Liefering vorhanden, der nächstgelegene liegt ca. 6 Gehminuten von der Liegenschaft entfernt. Hier finden Sie eine lebenswerte Wohnlage mit wünschenswerter Infrastruktur.

??????? ????????: KK120325 - 5020 Salzburg

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

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

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59 ????????????
E-Mail: salzburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com