

Ainring

# Wohnen mit Blick auf Salzburg - großzügiges Einfamilienhaus mit weitläufigem Garten

CODE DU BIEN: 25102020



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

PRIX DE LOYER: 1.980 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 205 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.065 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25102020 - 83404 Ainring

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25102020 - 83404 Ainring

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25102020
Surface habitable	ca. 205 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	01.11.2025
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	1962
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix de loyer	1.980 EUR
Coûts supplémentaires	250 EUR
Type de bien	Maison individuelle
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 251 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25102020 - 83404 Ainring

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	175.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.07.2032	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1962

CODE DU BIEN: 25102020 - 83404 Ainring

## La propriété





CODE DU BIEN: 25102020 - 83404 Ainring

## La propriété



CODE DU BIEN: 25102020 - 83404 Ainring

## La propriété





CODE DU BIEN: 25102020 - 83404 Ainring

## La propriété





CODE DU BIEN: 25102020 - 83404 Ainring

## Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus, das im Jahr 1962 in solider Bauweise errichtet wurde und seither regelmäßig instand gehalten wurde bietet eine Wohnfläche von ca. 205m<sup>2</sup> auf einem ca. 1.065m<sup>2</sup> großen Grundstück. Mit insgesamt sechs großzügigen Zimmern bietet das Haus ein vielseitiges Raumangebot für Familien, Paare oder Menschen, die gerne Gäste empfangen oder ein Home-Office einrichten möchten.

Das Haus liegt in exponierter Lage mit Panoramaaussicht bis zur Festung Salzburg und fügt sich harmonisch in das gewachsene Wohnumfeld ein. Die Umgebung zeichnet sich durch viel Grün aus. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein Eingangsbereich, der genügend Platz für eine Garderobe bietet. Im Erdgeschoss befinden sich ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Schwedenofen, der an kalten Tagen für eine angenehme Atmosphäre sorgt, sowie ein Esszimmer, das sich ideal für gemeinsame Mahlzeiten anbietet. Die Landhausküche ist funktional ausgestattet und lässt Raum für Ihre eigenen Gestaltungsideen. Ebenfalls im Erdgeschoss stehen Ihnen ein Tageslichtbad mit Dusche und Eckbadewanne, sowie ein weiteres Zimmer zur individuellen Nutzung, beispielsweise als Büro oder Gästezimmer, zur Verfügung.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei ruhig gelegene Schlafzimmer und ein weiteres Duschbad mit separatem WC. Die Zimmer bieten ausreichend Platz und lassen sich flexibel als Kinderzimmer, Ankleide oder Arbeitszimmer nutzen.

Die Wohnfläche wird durch einen großzügigen Keller mit Technik- und Lagerräumen vervollständigt. Hier können Vorräte, Hobbygeräte oder Sportausrüstung untergebracht werden. Im Haushaltsraum ist eine weitere Dusche vorhanden. Ein weiterer Raum mit Tageslicht und Ausgang in den Garten ist mit einer Saunakabine ausgestattet und bietet die Möglichkeit sich an kalten Tagen in warmer Atmosphäre zu entspannen.

Der große Garten mit gepflegter Bepflanzung bietet viel Raum für Freizeit, Spiel und Erholung im Freien. Die Terrasse lädt an sonnigen Tagen zum Verweilen ein und eröffnet einen schönen Blick auf die umliegende Landschaft bis hin nach Salzburg. Hier können Sie Gartenfeste feiern, Gemüse ziehen oder einfach die Ruhe genießen. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Garagen sowie zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.

Das Haus wird mit einer Öl-Zentralheizung beheizt. Durch den gepflegten Zustand und die regelmäßige Instandhaltung präsentiert sich die Immobilie sofort einzugsbereit. Die Ausstattung präsentiert sich gepflegt, zeitlos und bietet zugleich Spielraum für individuelle Gestaltungsideen.

Für weitere Informationen oder Besichtigungswünsche kontaktieren Sie uns gerne.  
Das Haus ist aktuell noch bis 31.10.2025 vermietet und steht ab 01.11.2025 zum Einzug bereit.

**CODE DU BIEN: 25102020 - 83404 Ainring**

## Tout sur l'emplacement

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in guter Siedlungsrandlage von Ainring, einer Gemeinde im Alpenvorland des Landkreises Berchtesgadener Land zwischen Traunstein und Salzburg (Ö). Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Autominuten zu erreichen.

Die nur ca. 10 Kilometer entfernte Anschlussstelle Bad Reichenhall der Autobahn A8 gewährleistet eine sehr gute Verkehrsanbindung zu allen benachbarten Kreisstädten und Landkreisen der Umgebung. Ob ein Freizeitausflug zum Chiemsee oder ein ausgiebiger Einkaufsbummel in der Mozartstadt Salzburg, die durchweg kurzen Fahrzeiten sprechen für diese attraktive geografische Lage.

Aufgrund dieser sehr guten Verkehrsanbindung Richtung Bad Reichenhall, Traunstein oder Salzburg ist Ainring auch ein beliebter Ort für Berufspendler. Der internationale Flughafen Salzburg verbindet die Region mit den wichtigsten Destinationen Europas.



CODE DU BIEN: 25102020 - 83404 Ainring

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.7.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 175.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 25102020 - 83404 Ainring

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Martin Althaus

---

Bahnhofstraße 1, 83435 Bad Reichenhall  
Tel.: +49 8651 - 96 59 59 0  
E-Mail: [berchtesgadener.land@von-poll.com](mailto:berchtesgadener.land@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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