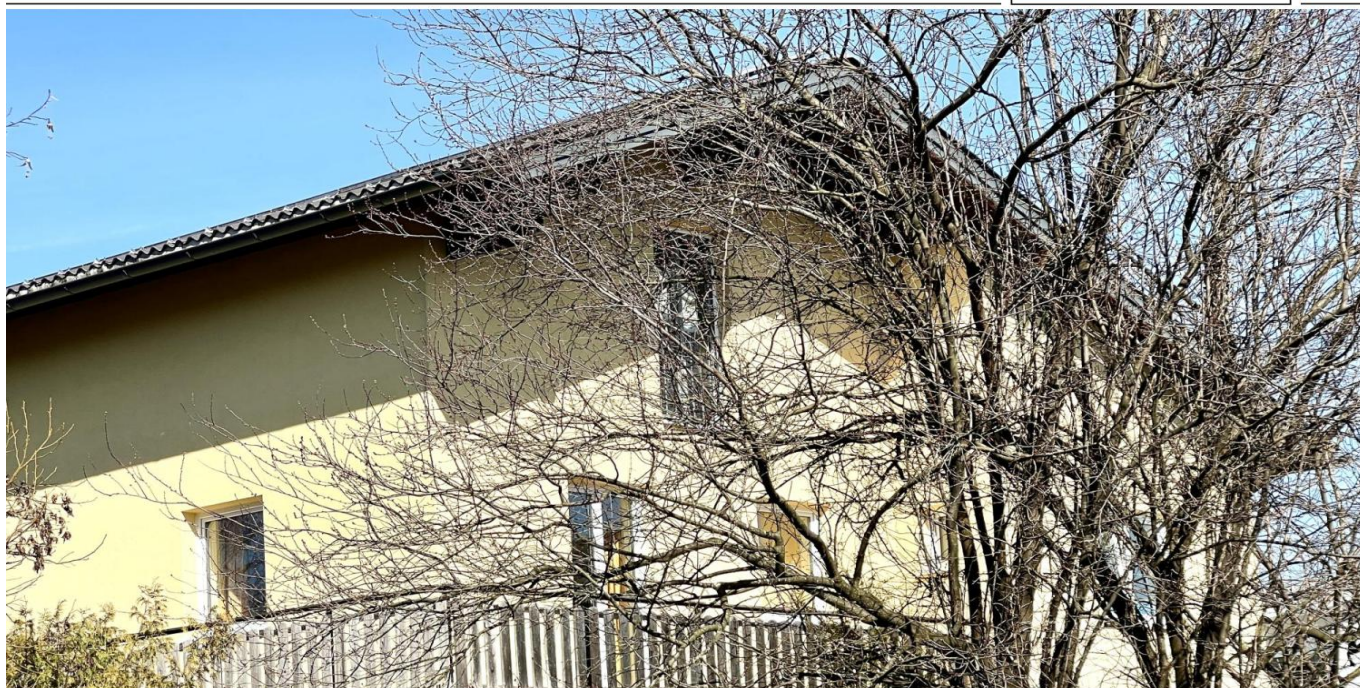


Salzburg

Großzügiges Einfamilienhaus ideal zum Wohnen und Arbeiten

CODE DU BIEN: KK120325



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.380.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 230 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 690 m²

CODE DU BIEN: KK120325 - 5020 Salzburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

CODE DU BIEN: KK120325 - 5020 Salzburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	KK120325
Surface habitable	ca. 230 m²
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1974
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.380.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	3% plus 20% Mwst.
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 86 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: KK120325 - 5020 Salzburg

Informations énergétiques

Certification énergétique valable jusqu'au	04.05.2032
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: KK120325 - 5020 Salzburg

La propriété



CODE DU BIEN: KK120325 - 5020 Salzburg

La propriété



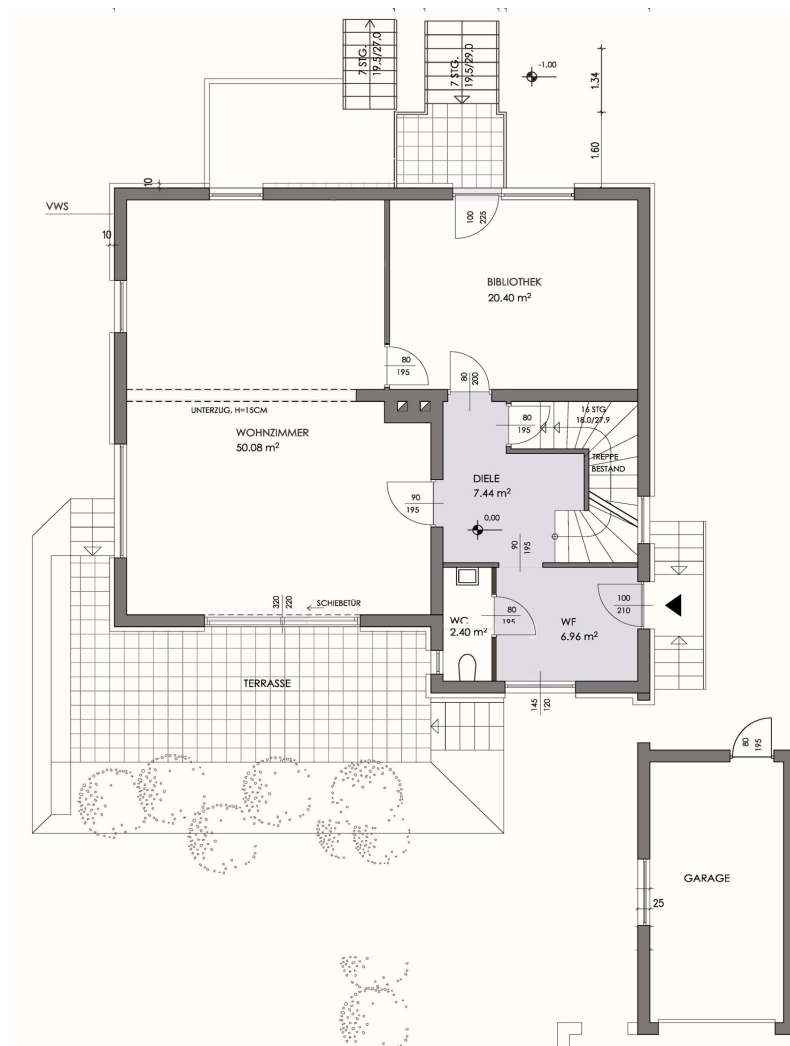
CODE DU BIEN: KK120325 - 5020 Salzburg

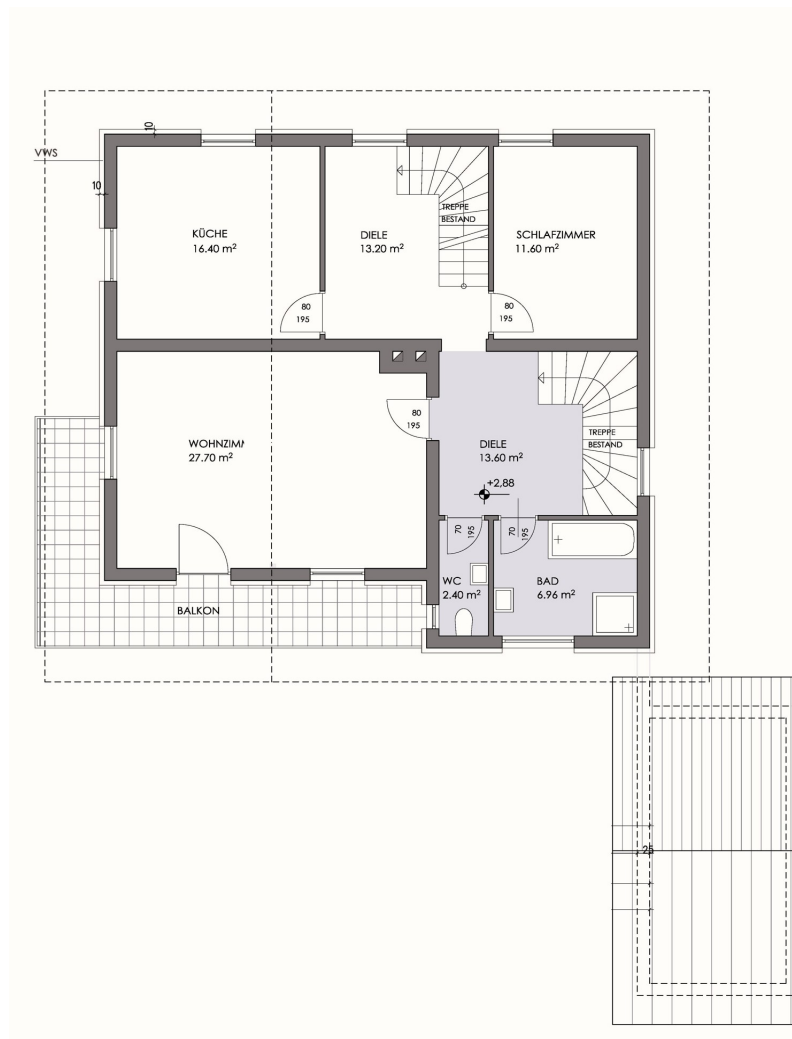
La propriété

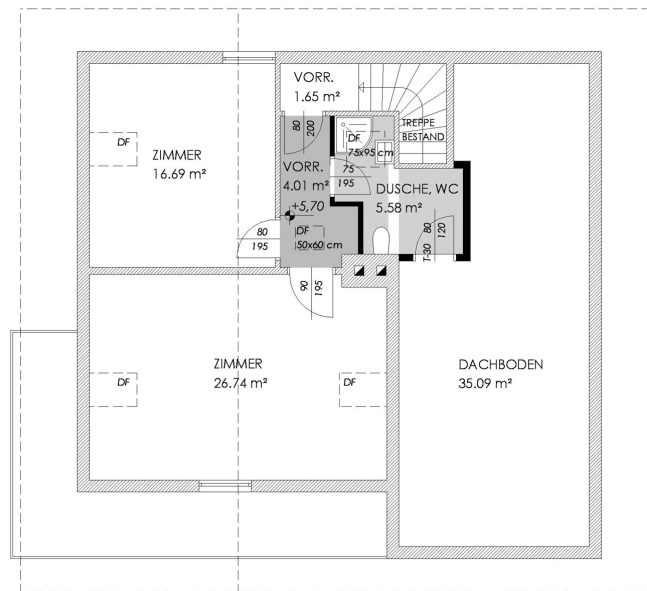


CODE DU BIEN: KK120325 - 5020 Salzburg

Plans d'étage







CODE DU BIEN: KK120325 - 5020 Salzburg

Une première impression

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 kleine Einliegerwohnung von knapp 20 m², 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. 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. 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

CODE DU BIEN: KK120325 - 5020 Salzburg

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: KK120325 - 5020 Salzburg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: KK120325 - 5020 Salzburg

Contact

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

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59 Salzburg

E-Mail: salzburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com