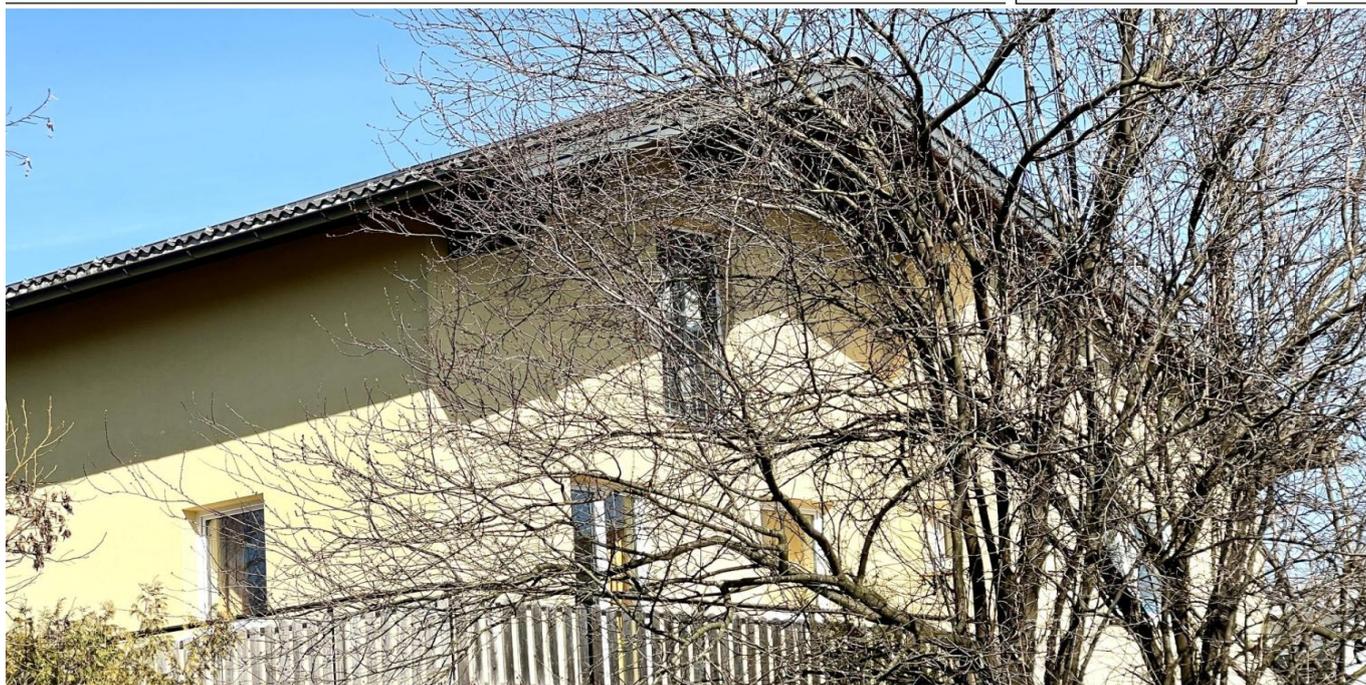


Salzburg

# Großzügiges Einfamilienhaus ideal zum Wohnen und Arbeiten

**CODICE OGGETTO: KK120325**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.380.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 230 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 690 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: KK120325 - 5020 Salzburg**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: KK120325 - 5020 Salzburg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	KK120325
Superficie netta	ca. 230 m <sup>2</sup>
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.380.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	3% plus 20% Mwst.
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 86 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: KK120325 - 5020 Salzburg

## Dati energetici

CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	04.05.2032
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

CODICE OGGETTO: KK120325 - 5020 Salzburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: KK120325 - 5020 Salzburg

## La proprietà



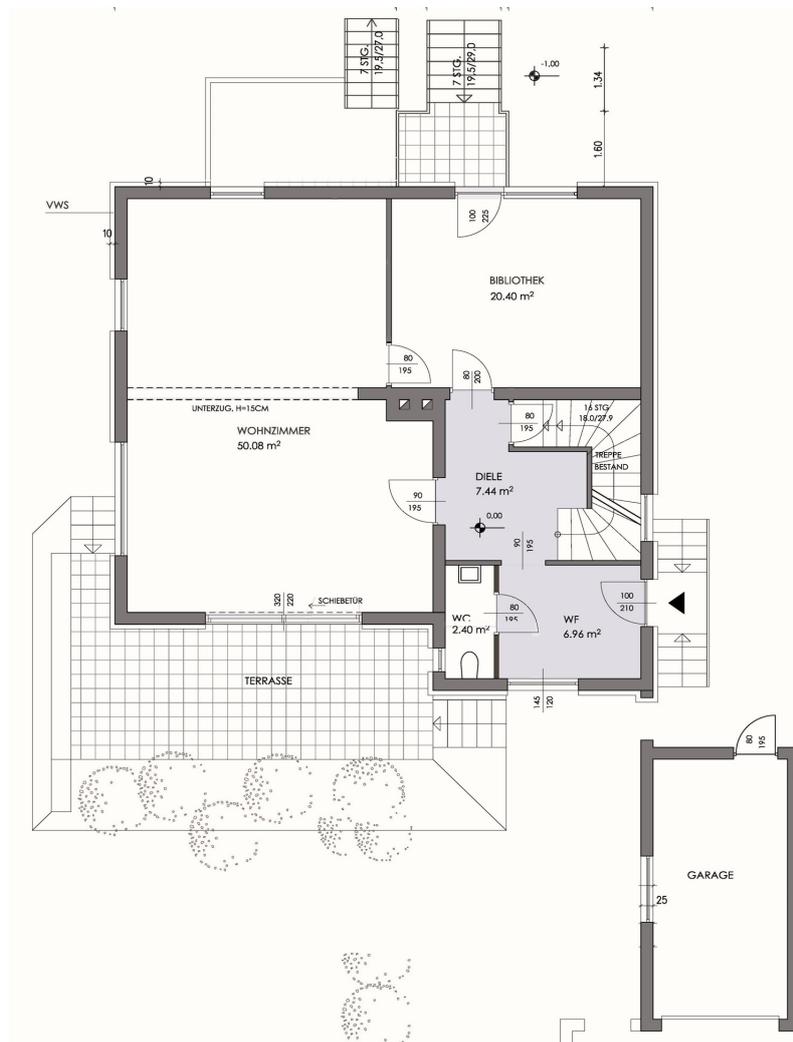
CODICE OGGETTO: KK120325 - 5020 Salzburg

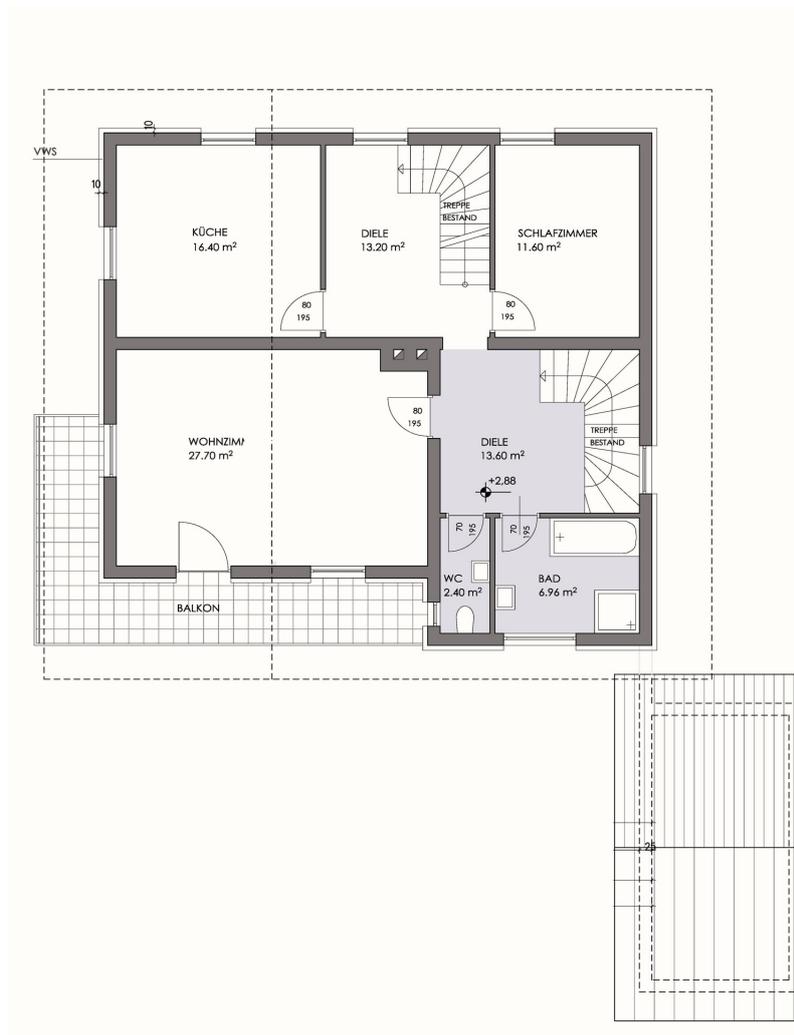
## La proprietà



CODICE OGGETTO: KK120325 - 5020 Salzburg

## Planimetrie







**CODICE OGGETTO: KK120325 - 5020 Salzburg**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Hier befindet sich eine kleine Einliegerwohnung von knapp 20 m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup>a fGEE: 0,55 Die Betriebskosten sind verbraucherabhängig: - Grundsteuer: € 39,60 - Kanalgebühr: € 37,20 - Abfallgebühr: € 10,30 - Strom / Wasser / Heizung: € 258,17

**CODICE OGGETTO: KK120325 - 5020 Salzburg**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: KK120325 - 5020 Salzburg**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: KK120325 - 5020 Salzburg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Katrin Kössler

---

Nonntaler Hauptstraße 59 Salisburgo

**E-Mail:** [salzburg@von-poll.com](mailto:salzburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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