

**K3 - Sonnige Gartenoase mit Pool in herrlicher Ruhelage!
Außergewöhnlich großzügiges Reihenhaus als
Familienraum!**



Objektnummer: 492524

Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5412 Puch bei Hallein
Baujahr:	1984
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	162,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	105,00 m ²
Kaufpreis:	792.000,00 €
Betriebskosten:	132,00 €
Heizkosten:	190,00 €
Provisionsangabe:	

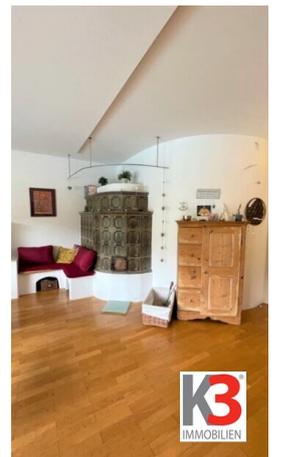
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Melanie Eder

K3 Immobilien Austria GmbH
Josef Schwer Gasse 9
5020 Salzburg













Objektbeschreibung

Diese großzügige und durchdacht gestaltete Liegenschaft befindet sich in einer äußerst ruhigen Siedlungslage nahe dem Ortszentrum.

Eine traumhafte Wohlfühloase, welche über eine private Sackgasse ohne Durchzugsverkehr zu erreichen ist.

Aufgrund einiger Sanierungen präsentiert sich dieses schöne Objekt heute in bestem Zustand:

Umbau 1996:

- Erneuerung Böden, Treppenhaus, gesamte Elektroinstallation, Bad, Dachgeschoßausbau

Umbau 2007:

- Küche, Wohnzimmerschiebetür, Swimmingpool, WC-Erdgeschoß, Garagentor

Erneuerungen:

- **2008:** vier Dachgeschoßfenster (Velux), davon drei mit elektrischem Antrieb und Regensensoren, zwei südseitige mit elektrischen Rollläden
- **2013:** Austausch aller Türen im EG und 1.OG

So leben Sie hier:

EG:

- **Windfang** - Dieser einladende Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für einen großen Schrank und eine Sitzmöglichkeit zum Schuhe anziehen.

- **Speis** - Direkt vom Windfang aus begehbar ist dieser praktische Vorratsraum.
- **Garderobe** - In einer Nische im Flurbereich wurden geschickt die Garderobe sowie ein Kasten platziert.
- **Gäste-WC** - Dieses befindet sich gleich gegenüber der Garderobe und ist mit einem kleinen Waschbecken, einem WC und einem Pissoir ausgestattet.
- **Büro/Gästezimmer/Wirtschaftsraum** - Derzeit wird dieser Raum als Büro genutzt. Es besteht die Möglichkeit auch einen Wirtschaftsraum daraus zu machen, da sich hier neben dem Kalt-/ und Warmwasseranschluss auch ein Abwasseranschluß für eine Waschmaschine befindet.
- **Wohnraum** - Dieser großzügige, offene Ess-/Wohnbereich wird durch eine Doppelschiebetüre herrlich mit Licht durchflutet. Der schöne Kachelofen mit Ofenbank lädt ein zum Verweilen und sorgt im Winter für wohlige Wärme.
- **Küche mit Fußbodenheizung** - Mit hochwertigen Miele-Einbaugeräten (Kühlschrank, Geschirrspüler, Tellerwärmer, Dampfgarer) ist diese edle und stylische Wohnküche von Miele ausgestattet. Das Spülbecken und das Induktionskochfeld auf der Kücheninsel wurden bündig verlaufend in die schöne Steinplatte, welche als Arbeitsfläche dient, eingearbeitet. Durch eine bodentiefe Glasfront bietet sich auch von hier aus ein herrlicher Blick in die Gartenose mit Pool.

OG:

- **Zwei Kinderzimmer** - Zwei schöne helle Zimmer mit jeweils ca. 11 m².
- **Elternschlafzimmer** - Dieses ca. 19 m² große Zimmer bietet direkten Zugang auf den Balkon. Sehr praktisch ist der eigens begehbare Kleiderschrank, welcher gleich im Eingangsbereich des Zimmers liegt.
- **Badezimmer mit Fenster** - Ausgestattet ist dieses mit zwei Waschbecken, einer Badewanne, einer Dusche, einem WC, einem Bidet sowie einem Waschmaschinenanschluss.

DG:

- **Ein großer Schlaf-/Aufenthalts- oder Arbeitsraum** - Hier wurden die ursprünglichen zwei Zimmer zu einem Raum (20m²) zusammengelegt. Sofern gewünscht, können diese ganz einfach wieder abgetrennt und mit jeweils einer eigenen Türe versehen werden. Viel Licht dringt durch die beiden großen Dachfenster ein.
- **Zwei offene, sich gegenüberliegende Bereiche** - Auf der einer Seite wurde eine "kreative Ecke" und der Platz zum Bügeln eingerichtet. Die andere Seite wird als Büroarbeitsplatz genutzt. Auch hier finden sich wieder zwei Dachgeschoßfenster.

GARTEN:

Direkt vom Wohnraum aus bietet sich der Zugang zum traumhaften, ca. 105 m² großen Gartenbereich mit Außenwasseranschlüssen.

In einer kleinen Gartenhütte (ca. 2 m²) findet sich Platz für Garten- und Schwimmutensilien.

So richtig entspannen können Sie hier auf der ca. 40 m² großen Terrasse, unter welcher sich die Pooltechnik befindet. Für Beschattung sorgt eine Markise.

Ausreichend Platz wird hier draußen für eine große Lounge, für Sonnenliegen, für einen Grillplatz sowie für einen großen Essplatz geboten.

Abkühlung garantiert! - Hierfür sorgt eine Außendusche und der gepflegte 3,5 x 6,5 m große Pool inklusive Abdeckung.

Ein schöner Blickfang ist der Steingarten mit Feigenbaum, welcher angrenzend zum Pool angelegt wurde.

PARKEN:

Eine ca. 14 m² große Garage mit 4 m Länge sowie die eigenen zwei Stellplätze vor dem Haus bieten Ihnen Platz für Ihre Autos.

Ihr Besuch parkt auf eigenen Besucherparkplätzen.

SONSTIGES:

In der Grundfläche von 302 m² ist eine anteilige Allgemeinfläche der Reihenhaussiedlung von 52 m² enthalten

Bei Ihrer FINANZIERUNG sind wir Ihnen gerne behilflich - Wir kooperieren auch mit deutschen BANKEN!

NEUGIEREIG GEWORDEN? DANN FREUEN WIR UNS AUF EINEN GEMEINSAMEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Polizei <3.000m
Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <2.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap