

**K3 - Familienglück mit schönem, großem Garten! Äußerst gepflegtes Eckreihenhaus in sonniger Ruhelage!**



**Objektnummer: 496640**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reiheneckhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5113 Sankt Georgen bei Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	107,93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	50,98 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	429.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	117,90 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Melanie Eder**

K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef Schwer Gasse 9  
5020 Salzburg







## Objektbeschreibung

Ein traumhafter und weitläufiger Garten mit zwei Sonnenterrassen lädt ein zum Entspannen, Grillen, Spielen...!

Dieses liebevoll gestaltete und schöne Reihenhaus ist äußerst gepflegt und kann bei Ausbau des Dachgeschosses auf ca. 130 m<sup>2</sup> erweitert werden.

### SO LEBEN SIE HIER:

#### Erdgeschoss:

- **Eingang** - Vom geschützten Eingang im Außenbereich geht es über den Windfang in den Flur, in welchem sich geschickt verbaut die Garderobe befindet - ein wahres Raumwunder, sehen Sie selbst!
- **Flur** - Dieser führt in die Küche, ins Wohnzimmer, in die oberen Etagen, ins Gäste-WC und in den Keller.
- **Gäste WC mit Fenster** - Ein außergewöhnlich geräumiges, separates WC inklusive Gästewaschbecken wurde am Fluranfang unmittelbar neben dem Windfang platziert. Sogar eine Eckdusche findet hier noch Platz - falls gewünscht.
- **Küche** - In dieser sehr gepflegten Küche ist in einer schönen Nische der gemütliche Essplatz eingerichtet.

- **Wohnzimmer** - Dieser großzügige Raum wird durch die großen Fensterfronten herrlich mit Licht durchflutet. Von diesem Raum aus bietet sich der direkte Zugang auf die große Sonnenterrasse und den traumhaften Garten.

## 1. Obergeschoss:

- **Badezimmer mit Fenster** - Dieses äußerst geräumige, helle Bad ist ausgestattet mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Waschtisch mit Spiegel- und Unterschrank sowie einer Toilette. Diese wurde geschickt durch einen Mauervorsprung vom restlichen Badezimmer abgetrennt.
- **Schlafzimmer mit Fenster und Balkontüre** - In diesem Zimmer, welches mit Massivparkett versehen ist, finden ein großes Doppelbett, ein großer Kleiderschrank sowie eine Kommode gut Platz. Ein herrlicher Weitblick bietet sich vom geschützten Balkon aus - Dieser ist direkt vom Schlafzimmer aus begehbar.
- **2 Kinderzimmer mit Fenster** - Ebenfalls mit Massivparkett ausgestattet sind diese beiden gemütlichen Zimmer.

## Dachgeschoss:

- Eine mit Massivholz belegte Betontreppe führt in diesen schönen, lichtdurchfluteten Bereich mit seinen beiden Dachgauben. Hier können auf ca. 46 m<sup>2</sup> noch Wohnräume verwirklicht werden. Anschlüsse für Heizung, Strom und Solaranlage sind bereits vorhanden.

## **Keller:**

- **Stauraum unter der Kellertreppe** - Dieser wurde geschickt durch eine schöne Schiebetüre kaschiert, Steht die Türe rechts, lässt diese den Raum unter der Treppe verschwinden. Ist der Zugang dorthin nötig, wird die Schiebetüre nach links vor die Kellertreppe geschoben. Eine tolle und saubere Lösung!
- **Büro mit Fenster** - Ein beheizter Raum zum Arbeiten, Spielen, Trainieren...! Auf dem Boden ist derzeit ein Teppich verlegt.
- **Lagerräume** - Die Räume vor der Kellertreppe und neben dem Büro bieten sehr viel Platz zum Verstauen und Einlagern. Auch als Fitnessräume mit Geräten könnten sich diese Räumlichkeiten gut eignen.
- **Waschküche** - In diesem Raum befinden sich neben der Waschmaschine noch der Wasserboiler und zwei hohe Gefrier-/Kühlschränke.
- **Heiz- und Tankraum** - Die Heizanlage wurde regelmäßig gewartet und ist in gutem Zustand!

## **Garten:**

Weitläufig und romantisch angelegt ist diese traumhafte Ruheoase mit Ihren Obstbäumen, Sträuchern und Blumen.

- **Gartenhaus mit Ost-Terrasse** - Zum Frühstück oder an heißen Tagen weiß man dieses Plätzchen zu schätzen! Perfekt geeignet ist das Gartenhaus zum Heimwerken und Basteln, ebenso wie für geselliges Beisammensein.
- **Geräteschuppen** - Platz für allerlei Gartengeräte findet sich im Geräteschuppen.
- **Holzlager** - Der überdachte Weg gleich links vom Hauseingang führt in wenigen Schritten zum wettergeschützten Holzlager. Auch bei Regen bleiben Sie auf dem Weg dorthin trocken.

#### **Parken:**

- Geschützt vor Hitze und Schnee parkt Ihr Auto in der eigenen Garage.
- Eine weitere Parkmöglichkeit für ein zweites Auto gibt es auf den Freiparkflächen an der Straße.
- Weiters stehen bei den Freistellplätzen fünf Besucherparkplätze bereit.

Die Immobilie ist max. 12 Monate nach Kaufabschluss verfügbar.

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

**NEUGIERIG 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 <500m

Apotheke <3.000m

Klinik <7.000m

Krankenhaus <8.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <3.000m

Höhere Schule <7.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.000m

Bäckerei <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m

Geldautomat <2.500m

Post <2.000m

Polizei <5.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap