

## **Exklusives Angebot: Großzügige Familienvilla mit Sauna und Infinitypool!**



**Objektnummer: 129**

**Eine Immobilie von Salzburger Immobilien e.U**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5412 Sankt Jakob am Thurn
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	380,44 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	450,75 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	5
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	7
<b>Keller:</b>	20,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 93,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,20
<b>Kaufpreis:</b>	1.799.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.991,13 €
<b>Betriebskosten:</b>	158,33 €
<b>Heizkosten:</b>	416,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Bianca Iris Moser**

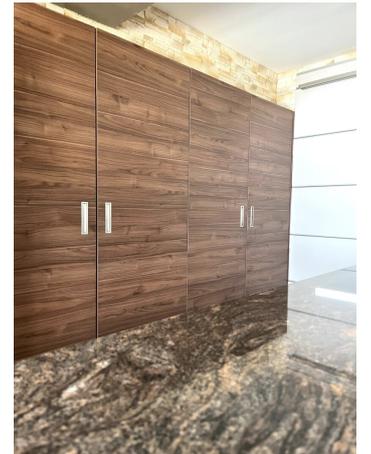
Salzburger Immobilien e.U  
Am Almbach 1  
5400 Hallein

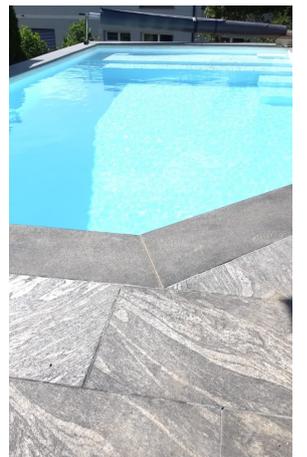
T +43 699 15055351  
H +43 6245 22074















## Objektbeschreibung

### **\*\*Exklusives Immobilienangebot: Großzügige Familienvilla mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten\*\***

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einer atemberaubenden Familienvilla, die sich auf einem großzügigen Grundstück von 785 m<sup>2</sup> in der begehrten Gemeinde Puch, nahe St. Jakob am Thurn, befindet. Diese außergewöhnliche Immobilie bietet nicht nur eine erstklassige Lage mit Blick auf die majestätische Salzburger Bergwelt, sondern auch ein ansprechendes Wohnkonzept über vier Ebenen mit insgesamt ca. 450 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

### **\*\*Traumhafter Ausblick und sonnige Lage\*\***

Genießen Sie jeden Tag den unvergleichlichen Ausblick auf die Salzburger Bergwelt, während Sie von der Sonne verwöhnt werden, die das Anwesen großzügig bescheint. Die Lage ist perfekt für alle, die die Vorzüge der Natur lieben, ohne dabei auf die Annehmlichkeiten einer erstklassigen Infrastruktur verzichten zu müssen.

### **\*\*Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten\*\***

Die Immobilie bietet eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten. Aufgeteilt in zwei Wohnungen bietet sie Flexibilität für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Im ersten Obergeschoß befindet sich eine bereits vermietete Wohnung mit fast 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ab dem zweiten Obergeschoß eine traumhafte Wohnung für die ganze Familie. Im Erdgeschoß steht eine Kleinwohnung zur Verfügung, die ideal für Studenten, Pfleger oder Gäste geeignet ist. Zudem bietet das Dachgeschoß einen separaten Bereich für Schlafräume, eigenen Bädern und einer Galerie.

### **\*\*Komfort und Luxus auf höchstem Niveau\*\***

Das Anwesen besticht durch seinen Komfort und seine hochwertige Ausstattung. Ein Highlight ist der traumhaft große Hauptwohnbereich mit Balkon und offenem Kamin, der Gemütlichkeit und Eleganz vereint. Die großzügige Raumaufteilung und die hochwertigen Marmorböden schaffen eine luxuriöse Wohnatmosphäre. Eine Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen, während die geringen Betriebskosten ein angenehmes Wohnen ermöglichen.

### **\*\*Weitere Annehmlichkeiten\*\***

Die Immobilie verfügt über eine Doppelgarage sowie eine Sauna im Erdgeschoß für entspannende Momente. Der Außenbereich befindet sich derzeit in Neugestaltung und beeindruckt zukünftig mit seinem neuen Infinity-Pool. Zudem ist das Anwesen liftausbaufähig, um auch höchsten Komfortansprüchen gerecht zu werden.

## **\*\*Technische Ausstattung\*\***

Eine neue Ölheizung der renommierten Marke Viessmann wurde im Jahr 2018 eingebaut, um eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung sicherzustellen. Ein neuer Energieausweis ist derzeit in Bearbeitung. Kabel-TV und Internetanschluss sind vorhanden.

## **\*\*Möglichkeiten zur Umgestaltung\*\***

Das Anwesen bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Umgestaltung, um Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen. Die Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten ist hier ebenso gegeben wie die Möglichkeit, das Anwesen nach Ihren Vorstellungen anzupassen.

## **\*\*Fazit\*\***

Diese einzigartige Familienvilla bietet eine erstklassige Lage, eine luxuriöse Ausstattung und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Entdecken Sie Ihren Traum vom Wohnen in den Salzburger Bergen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von diesem exklusiven Anwesen persönlich zu überzeugen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m

Polizei <2.500m

Post <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap