

## **Einfamilienhaus in Lieferung zu verkaufen!**



**Objektnummer: 536/1775**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	132,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	31,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	65,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,14
<b>Kaufpreis:</b>	1.100.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



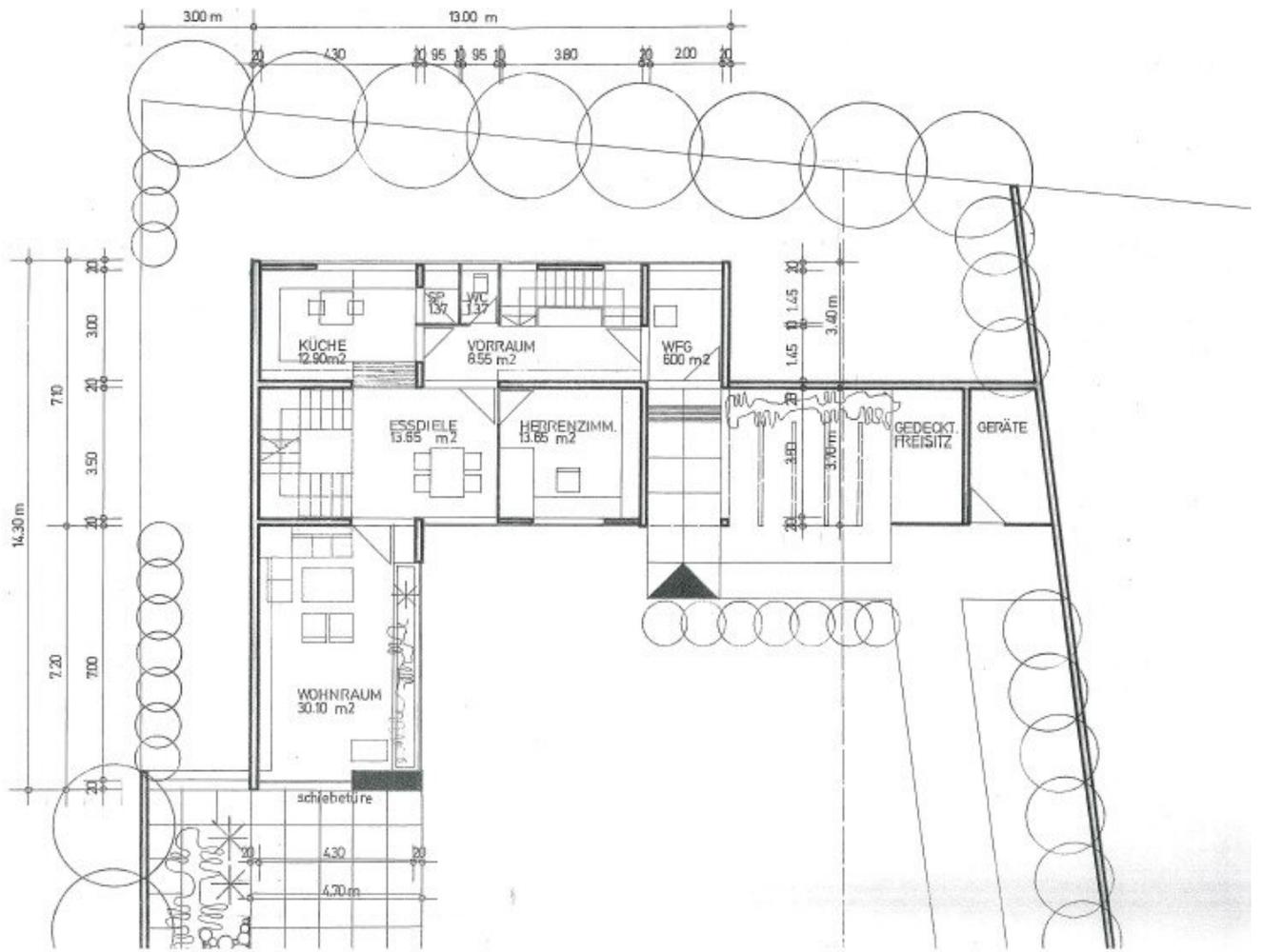
### Mag.iur. Leonhard Schmidbauer-Frühwirth

Diana Aigner Immobilien  
Neutorstraße 19  
5020 Salzburg

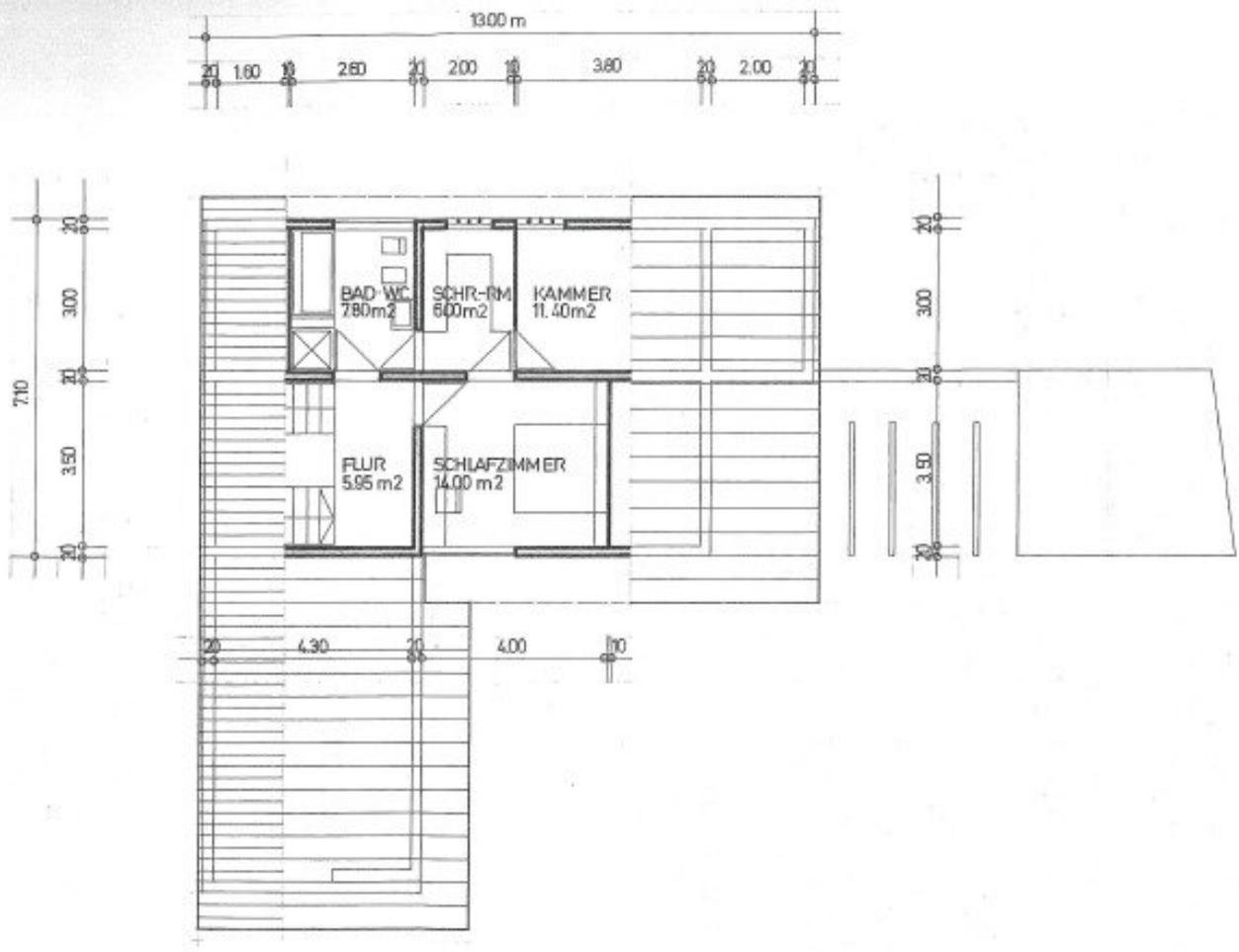
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



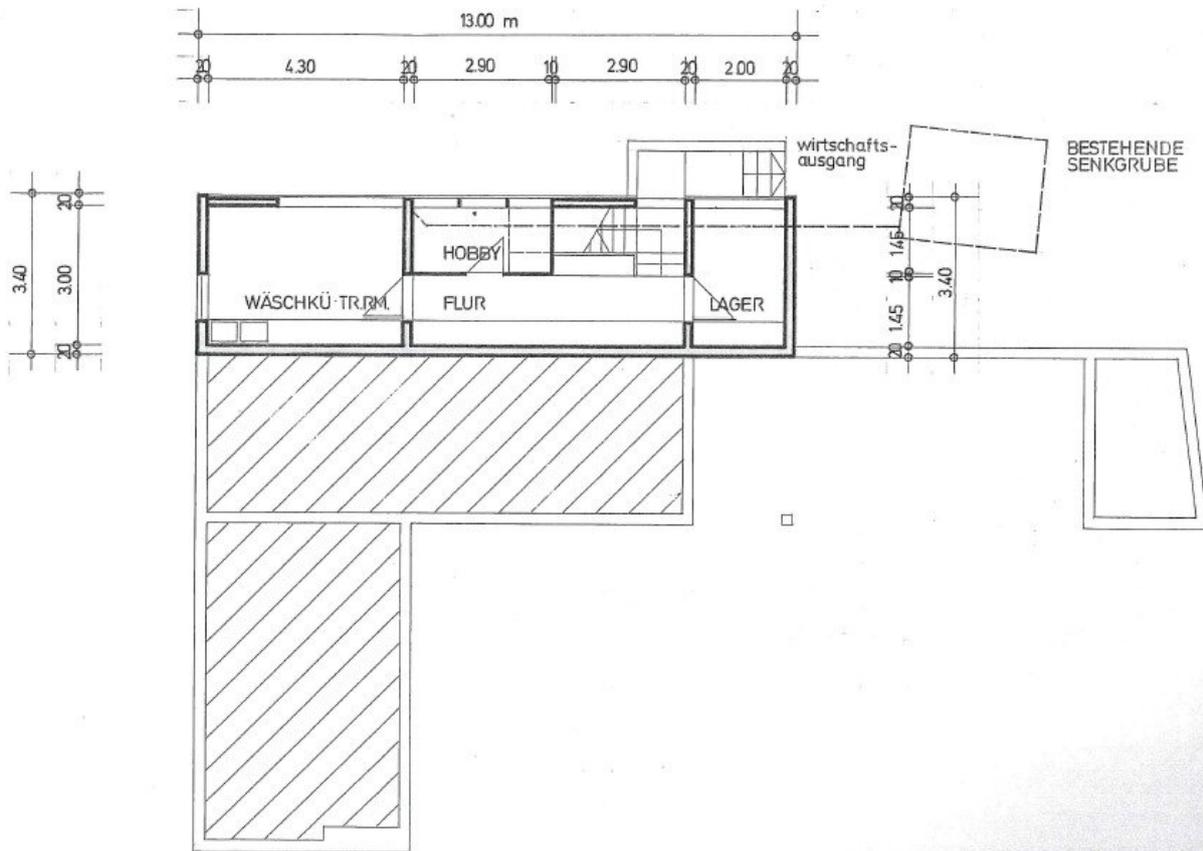


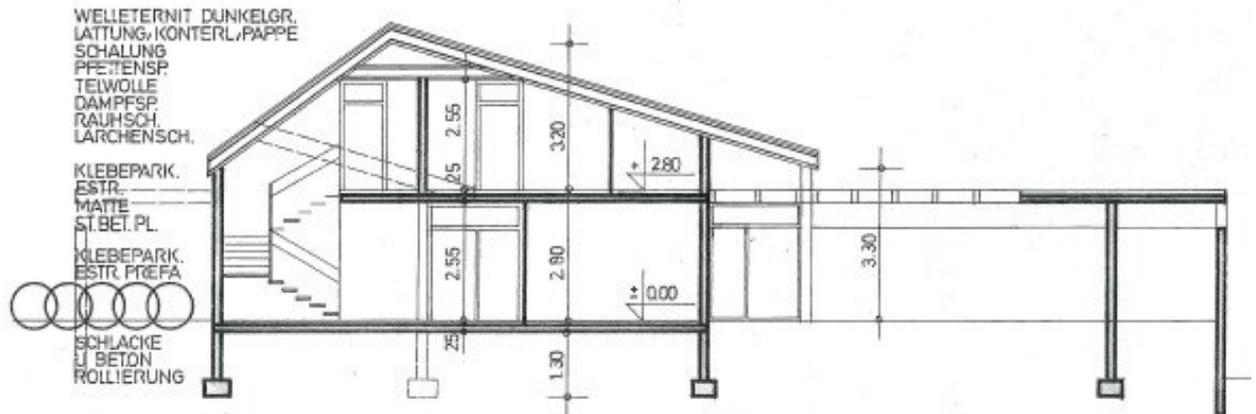


### DACHGESCHOSS



### KELLERGEOSCHOSS





SCHNITT

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus bietet Ihnen die perfekte Kombination aus erstklassiger Lage, hochwertiger Ausstattung und großzügigem Platzangebot. Mit einer Wohnnutzfläche von ca. 132,74 m<sup>2</sup>, verteilt auf Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, präsentiert sich dieses Anwesen als ein wahres Juwel.

- **Wohnnutzfläche:** ca. 132,74 m<sup>2</sup>
- **Grundstück:** ca. 800 m<sup>2</sup>
- **Zimmeraufteilung:** Perfekt aufgeteilt – alle Zimmer können zentral begangen werden. Das Erdgeschoss umfasst neben einem Büro, einer Küche und einem Esszimmer noch einen ausladenden Wohnraum. Im 1. OG befinden sich noch zwei Schlafräume und ein modernes Badezimmer.
- **Zustand:** Das Haus befindet sich in einem hervorragenden Zustand und ist sofort bezugsbereit.
- **Küche:** Hochwertige Edelstahlküche

Dieses helle und einladende Einfamilienhaus besticht durch seine großzügigen und luftigen Wohnbereiche, die ideal für entspanntes Wohnen und gemütliches Beisammensein mit Familie und Freunden sind. Die hochwertige Edelstahlküche ist nicht nur ein optisches Highlight, sondern auch äußerst funktional und modern ausgestattet.

### Kaufnebenkosten:

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1%

Kaufvertragserrichtung und Treuhandschaft ca. 1,2% vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen und USt.

Der Ordnung halber verweisen wir auf unsere Funktion als Doppelmakler.

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.