K3 - Leopoldskron/Gneis/Süd - gemütliches EINFAMILIENHAUS in ruhiger Lage



Objektnummer: 1244359

Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	140,00 m²
Nutzfläche:	175,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	415,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 96,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,34
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Kaufpreis / m²:	7.371,43 €
Betriebskosten:	100,00 €
Heizkosten:	130,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

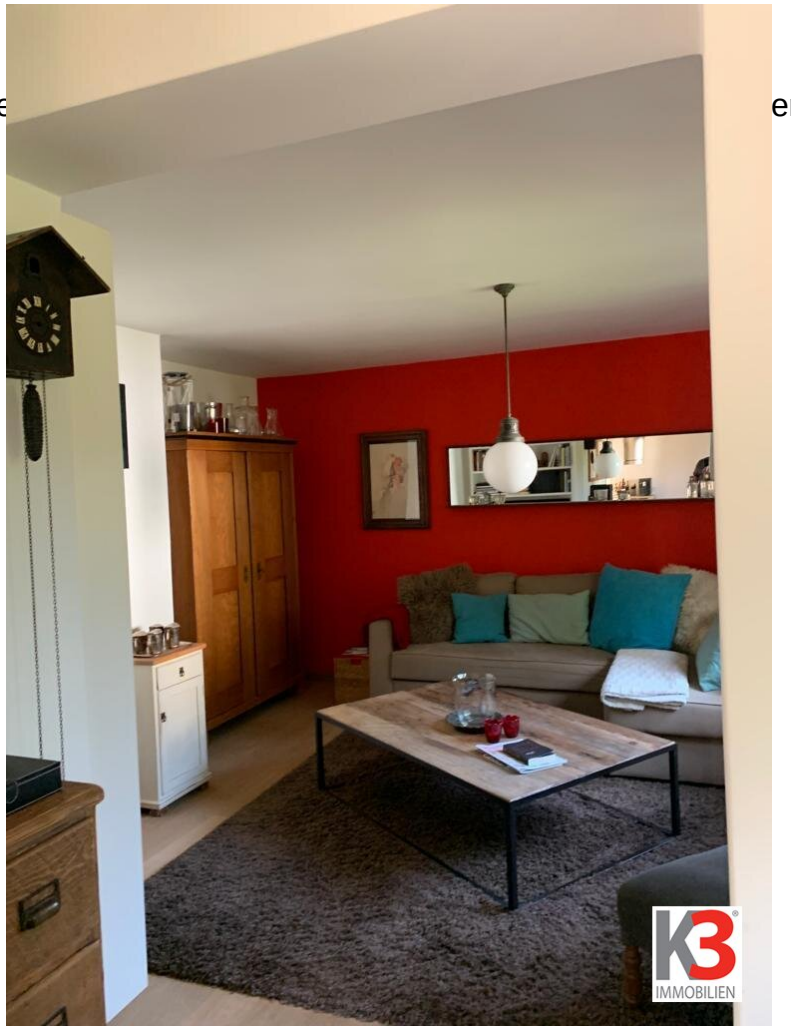
Hauer D

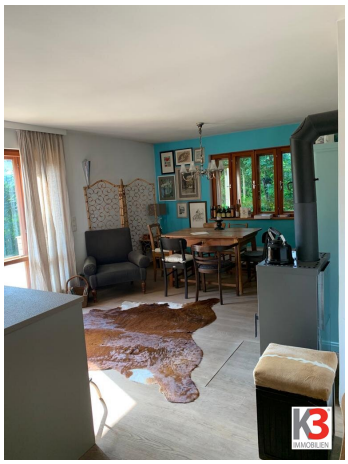
K3 Immobilien Austria GmbH
Josef-Schwer-Gasse 9
5020 Salzburg

T +43 664 3535769

H +43 664 3535769

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

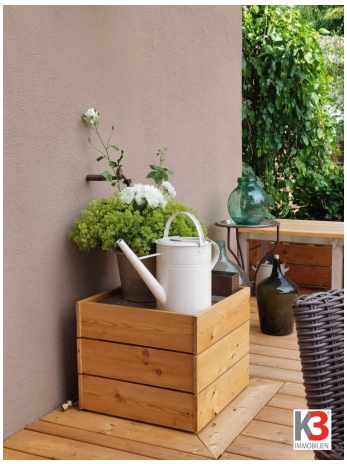


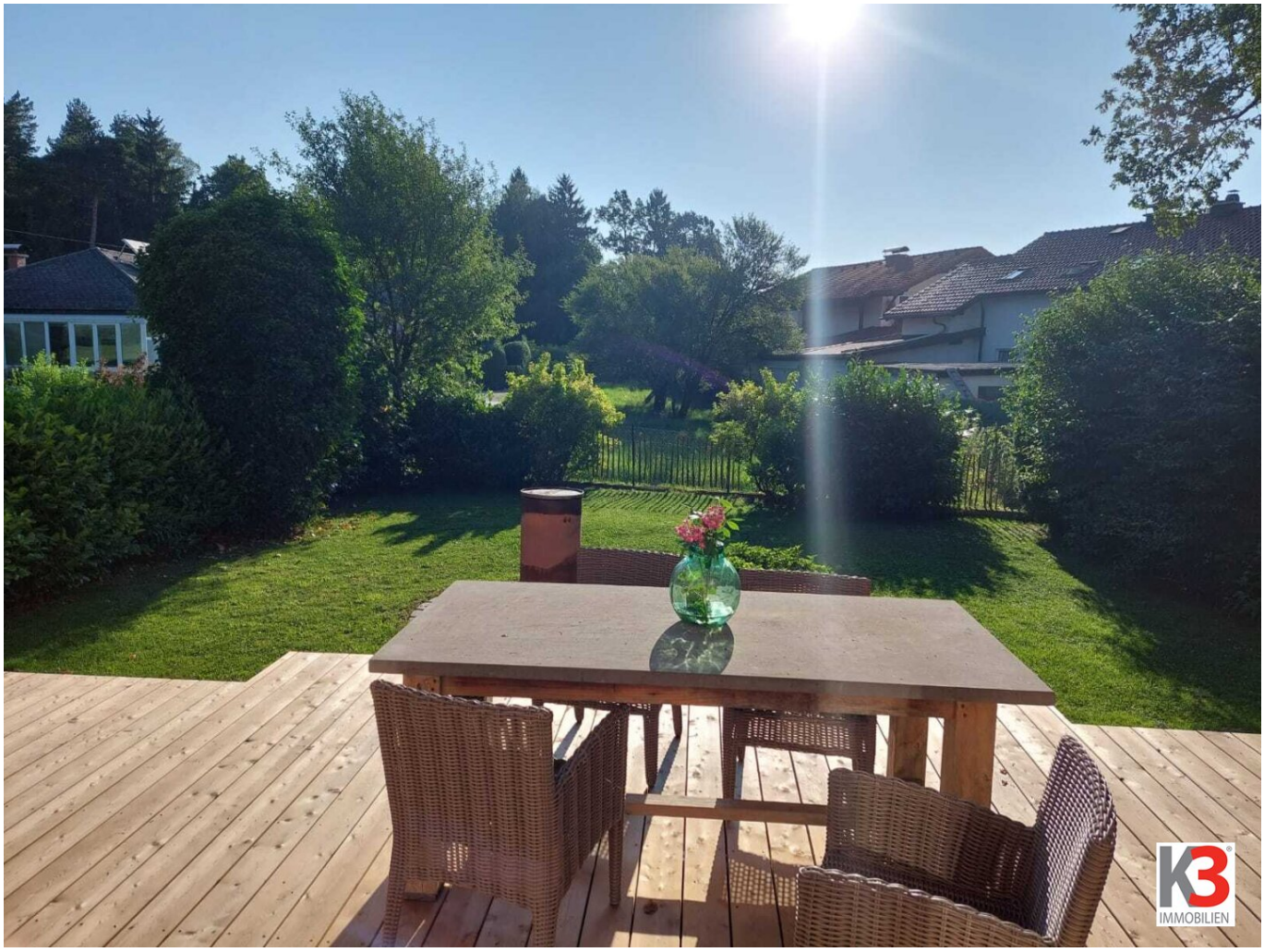


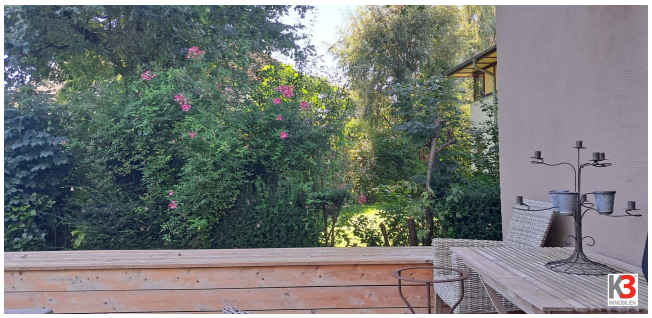






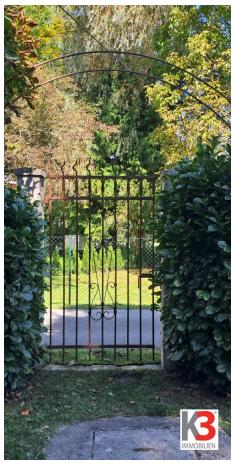












Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Lagen der Stadt Salzburg am Grünland. Das Haus besticht nicht nur durch seine hervorragende Lage, sondern auch durch seine Fläche von 145m² auf zwei Ebenen plus Wirtschaftsraum und Behördlich genehmigter Erweiterungsmöglichkeit (4 Stk. Dachgauben Holzlade und Carport) seinen einzigartigen Ausblick auf die umliegenden Berge und die grüne Landschaft.

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einer einladenden Atmosphäre empfangen. Das gesamte Haus ist in einem gepflegten Zustand und strahlt eine angenehme Wärme aus. Das Erdgeschoss ist der perfekte Ort, um mit Familie und Freunden zusammen zu sein. Hier finden Sie eine gemütliche Wohnküche, die mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist. Die offene Gestaltung lässt viel Licht und Luft in den Raum und schafft so eine angenehme Atmosphäre zum Kochen und Entspannen. Von hier aus haben Sie auch Zugang zu einer der beiden Terrassen, die sich perfekt für ein gemütliches Frühstück oder ein entspanntes Abendessen im Freien eignen.

Auf der gleichen Ebene befinden sich auch ein Wohnzimmer und Esszimmer. Beide Räume bieten einen schönen Ausblick auf die umliegende Landschaft und haben Zugang zu einer großen Holzterrasse, die nach Osten ausgerichtet ist. Hier können Sie den Tag mit einer Tasse Kaffee und einem herrlichen Blick auf die Berge beginnen.

Das Obergeschoss bietet zwei Schlafzimmer, die sich auch ideal als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer eignen. Auch hier haben Sie Zugang zu einer Terrasse mit Blick auf die Berge und den Garten.(die Errichtung von je 2 Dachgaupen sowie 2 Dachflächenfenstern West und Ostseitig sind Behördlich bewilligt) Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche und einem Fenster ausgestattet, was für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgt.

Das Highlight dieser Immobilie ist der traumhafte Garten, der sich um das Haus erstreckt. Hier finden Sie eine grüne Oase der Ruhe, in der Sie sich vom Stress des Alltags erholen können. Die beiden Terrassen bieten viel Platz für gemütliche Grillabende oder entspannte Stunden in der Sonne. Mit Carport (wird im Sommer26 neu errichtet sowie eine Anbau für Fahrräder) und zwei Stellplätzen haben Sie auch genügend Platz für Ihre Autos und die Ihrer Gäste.

Die Lage dieses Hauses ist einfach unschlagbar. Sie wohnen in einer ruhigen und idyllischen Umgebung, umgeben von der atemberaubenden Schönheit der Natur. Dennoch sind Sie nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt, wo Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Aktivitäten finden. Die gute Verkehrsanbindung durch den Bus ermöglicht es Ihnen, die Stadt und ihre Umgebung bequem zu erkunden.

Dieses Haus in Salzburg ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Zuhause. Ein Ort, an dem Sie sich entspannen, die Natur genießen und unvergessliche Momente mit Ihren Lieben verbringen können. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses einzigartigen

Hauses und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause vorzustellen!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m
Apotheke <2.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Polizei <3.500m
Post <3.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <4.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap