# Einfamilienvilla in Faistenau

Einfamilienvilla

**Objektnummer: 513/2926**

**Eine Immobilie von Stiller & Hohla Immobilientreuhänder GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Haus - Einfamilienhaus |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 5324 Faistenau |
| **Baujahr:** | 1995 |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Wohnfläche:** | 190,00 m² |
| **Zimmer:** | 6 |
| **Bäder:** | 2 |
| **WC:** | 2 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Keller:** | 119,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 118,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,29 |
| **Kaufpreis:** | 890.000,00 € |

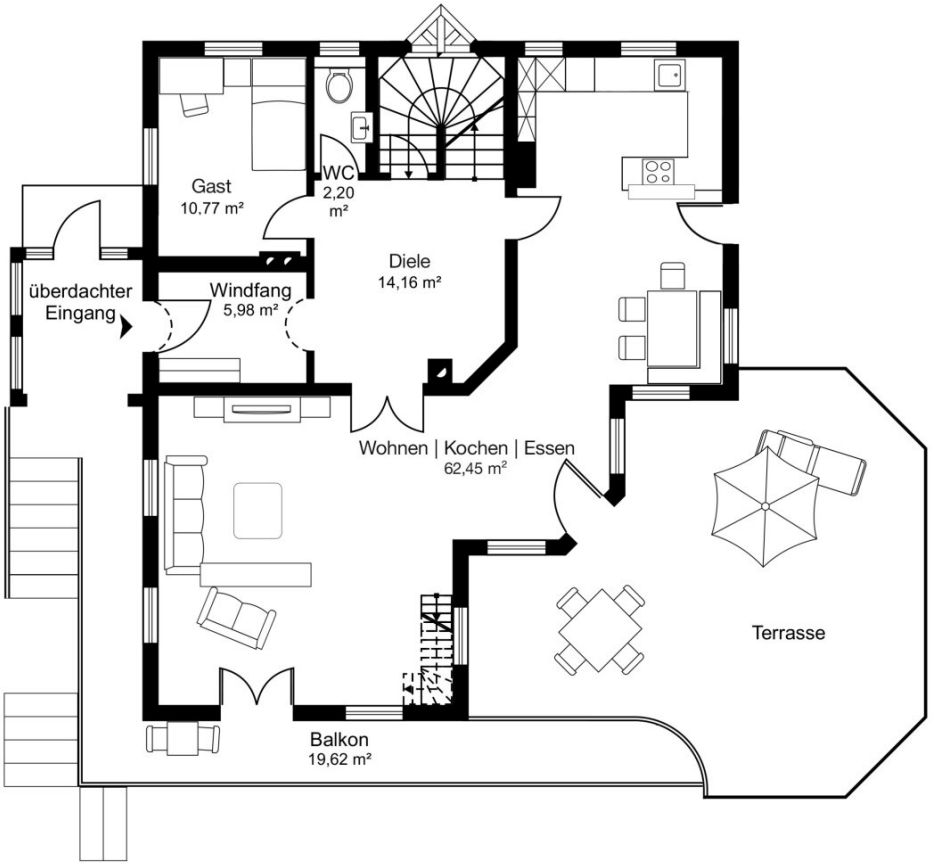
**Provisionsangabe:**

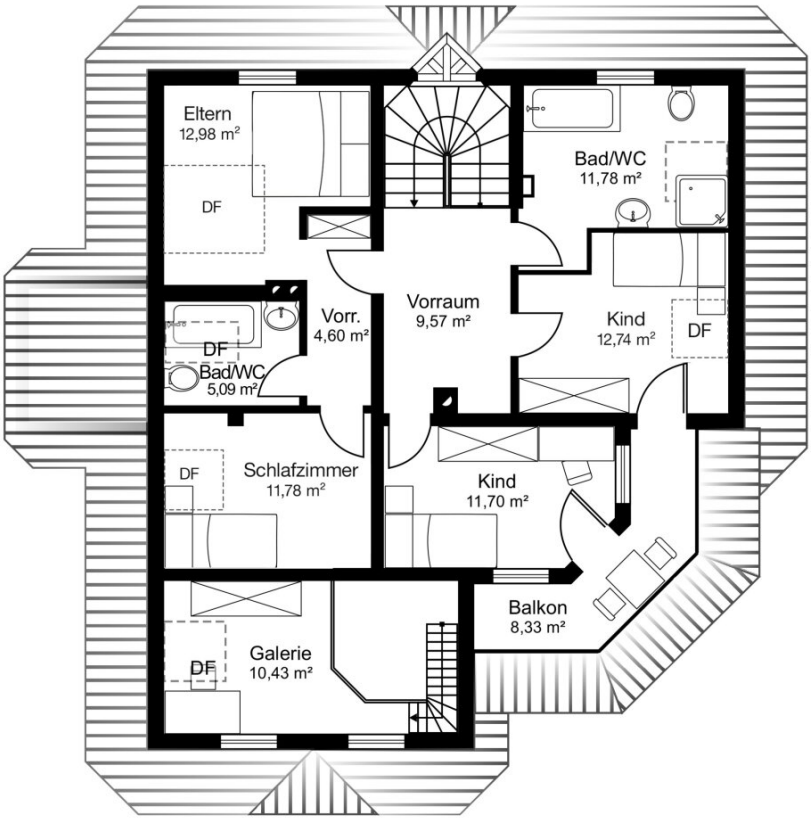
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

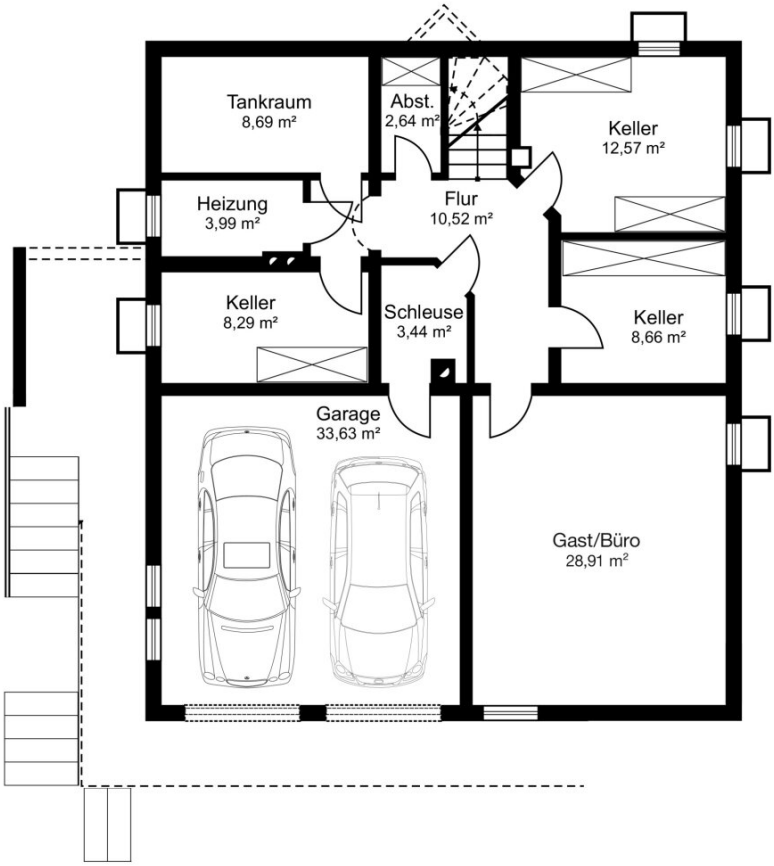
# Ihr Ansprechpartner

**Dr. Berndt KRETSCHMER**

Stiller & Hohla Immobilientreuhänder GmbH
Joseph-Messner-Straße 8-14
5020 Salzburg


Gast
10,77 m²
WC
2,20
m²
Diele
14,16 m²
überdachter
Eingang
Windfang
5,98 m²
Wohnen | Kochen | Essen
62,45 m²
Terrasse
Balkon
19,62 m²


Eltern
12,98 m²
DF
Bad/WC
11,78 m²
Vorraum
9,57 m²
Vorr.
4,60 m²
DF
Bad/WC
5,09 m²
Kind
12,74 m²
DF
DF
Schlafzimmer
11,78 m²
Kind
11,70 m²
Balkon
8,33 m²
DF
Galerie
10,43 m²


Tankraum
8,69 m²
Abst.
2,64 m²
Keller
12,57 m²
Heizung
3,99 m²
Flur
10,52 m²
Keller
8,29 m²
Schleuse
3,44 m²
Keller
8,66 m²
Garage
33,63 m²
Gast/Büro
28,91 m²

# Objektbeschreibung

Diese charmante Einfamilienvilla wurde Mitte der 1990er-Jahre an einem der schönsten Plätze von Faistenau bei Salzburg erbaut.

Das familiengerecht geplante, voll unterkellerte Haus zeichnet sich durch seine Großzügigkeit und Luftigkeit aus. Die beiden Wohnebenen sind über einen zentralen, nach oben offenen, Luftraum erschlossen. Ein Highlight ist die Galerie über dem Wohnzimmer mit gemütlichem TV-Bereich.

Dem Wohnraum mit gemauertem Kachelofen angegliedert ist der Essbereich und die moderne Küche (Siematic mit Miele-Geräten) mit Ausgang auf die große, mit Naturstein gepflasterte Terrasse mit Sonnensegel und in

den liebevoll angelegten Garten.

Das Obergeschoss beherbergt den neu ausgestatteten Master-Bedroom mit hochwertigem Dusch-Bad mit WC sowie drei Kinderzimmer und einem weiteren Bad mit Eckbadewanne, Doppelwaschtisch und WC. Alle Bäder/WCs verfügen über Fenster.

Durch die leichte Hanglage ist das Untergeschoss zur Zufahrt hin ebenerdig, hier befindet sich ein tagesbelichteter Raum, ideal als Gästezimmer oder Home-Office. Daneben befinden sich Keller- u. Vorratsräume, Waschküche, Haustechnikraum und die Doppelgarage mit funkgesteuertem Hörmann-Tor und PKW E-Anschluss mit einer Wallbox Ladestation für Elektrofahrzeuge.

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung des Hauses wurde auf eine ökologisch zeitgemäße Pellets-Heizung umgestellt, samt Pufferspeicher mit Vorbereitung für Fotovoltaik-Anlage.

Das gesamte Gebäude ist mit einem umfassenden Sicherheitssystem mit Tür und Fensterkontakten, Rolltorkontakten, Bewegungsmeldern und Rauchmeldern mit modernen Touchscreen-Steuerungen in allen Ebenen ausgestattet. Ein Bezug der Liegenschaft ist sofort nach Abwicklung der Kaufmodalitäten möglich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <5.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <5.500m
Polizei <5.500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <9.000m

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.