

# **Attraktives Zweifamilienhaus in Salzburg / Anthering!**



**Objektnummer: 5594/1058**

**Eine Immobilie von Viktoria-Haus Immobilien - und  
Bauträgergesellschaft mbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5102 Achting
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	260,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	41,75 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	59,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,32
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Viktoria Wohnbau Vertrieb

Viktoria Wohnbau GmbH  
Walserstraße 8  
5071 Wals-Siezenheim

T +43 662 85 16 00-23

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









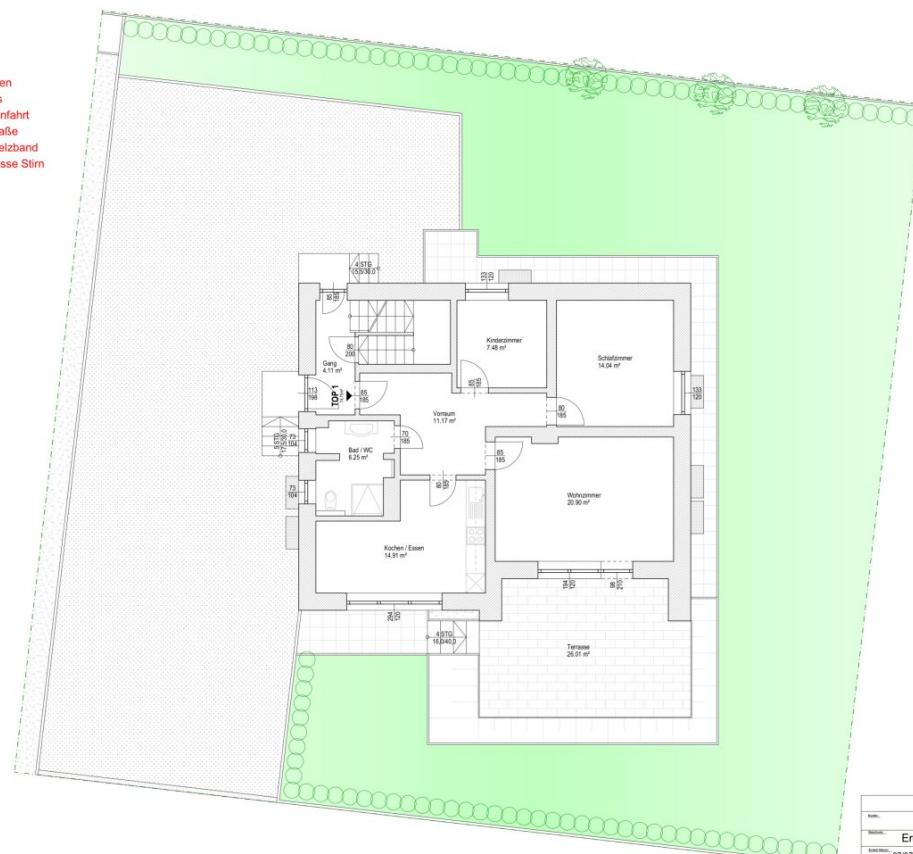




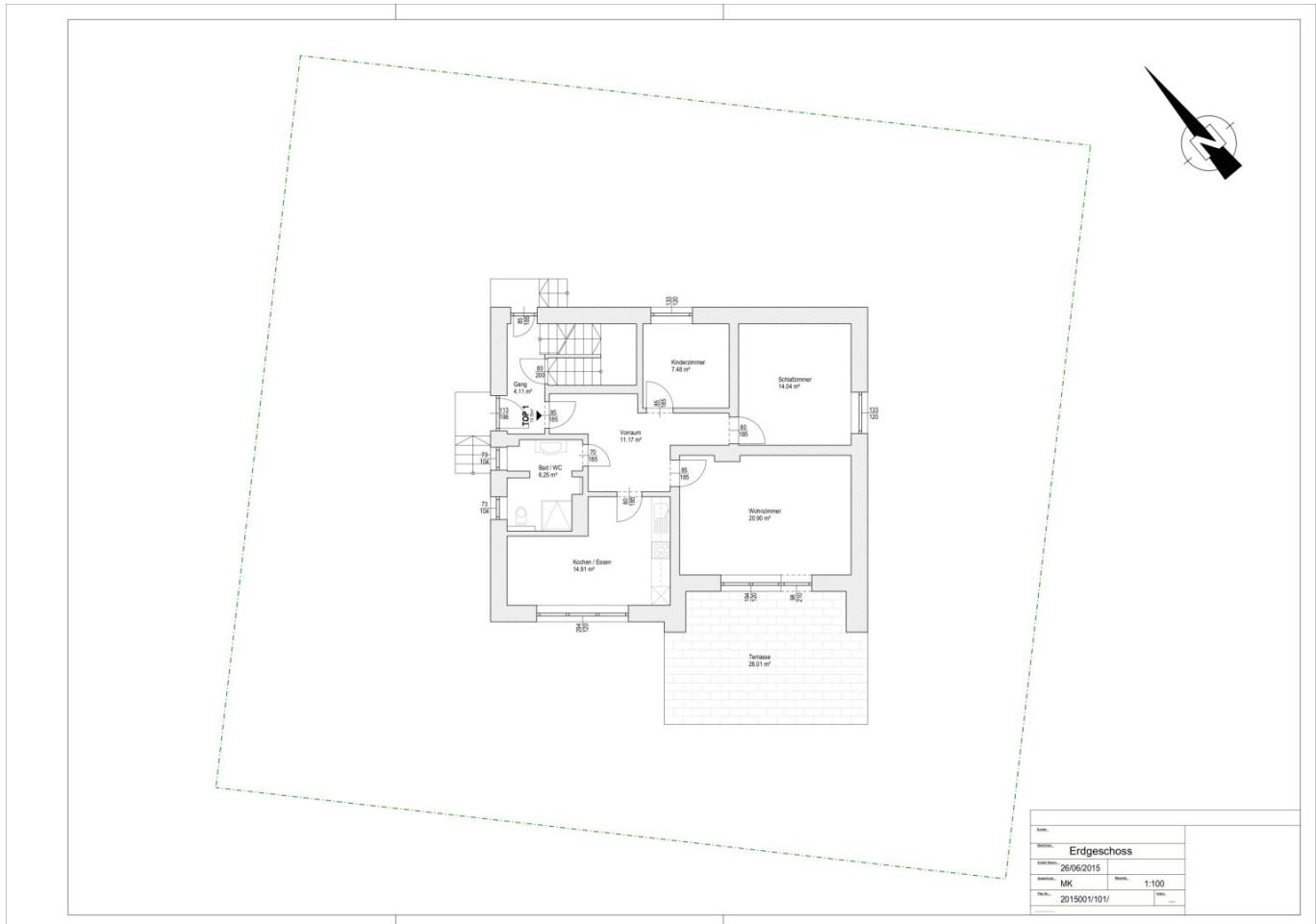


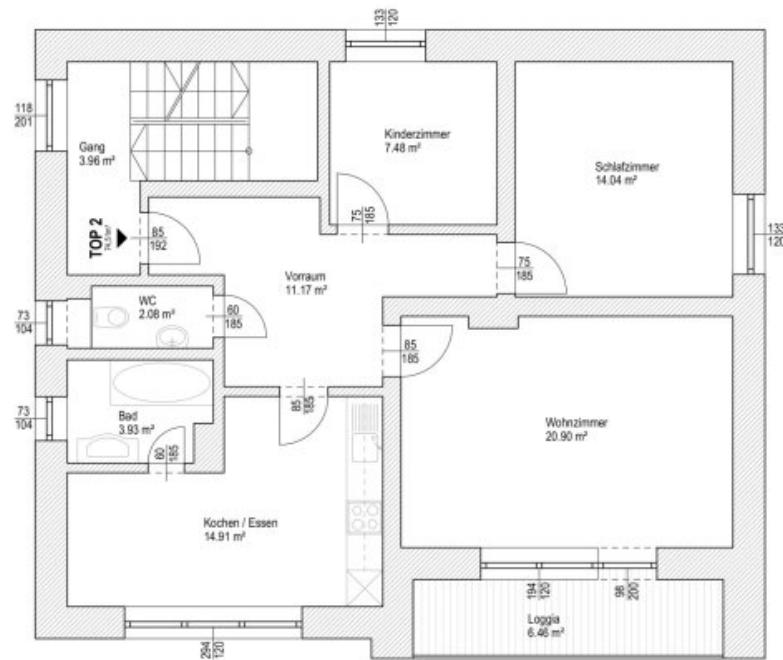
ca. 61,0m 8/25  
ca. 26,0m 5/30  
ca. 47,0m 5/25

ca. 19,9m<sup>2</sup> Estrichplatten  
ca. 15,0m<sup>2</sup> Traufenkies  
ca. 165,0m<sup>2</sup> Asphalt Einfahrt  
ca. 10,0m<sup>2</sup> Asphalt Straße  
ca. 25,5m Fugenschmelzband  
ca. 11,5m Granit Terrasse Stein

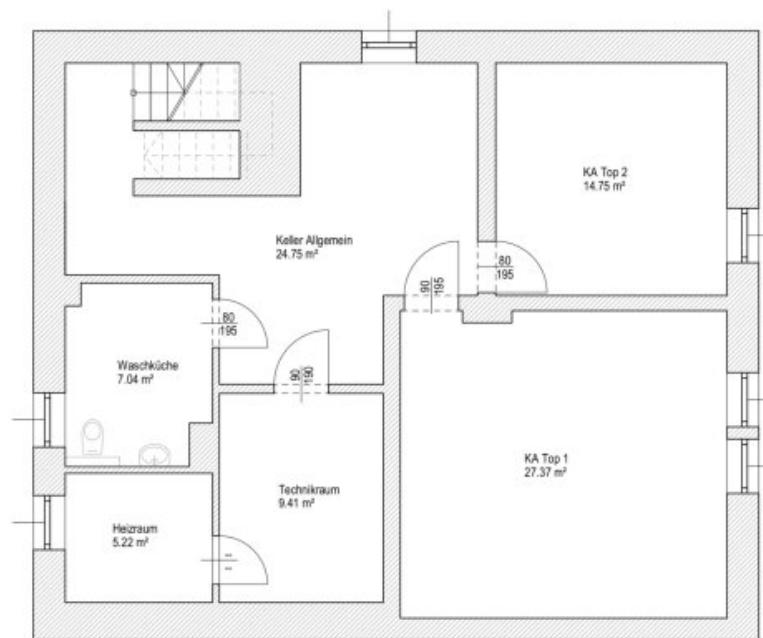


Aut.		
Werk.	Erdgeschoss	
Entw.	07/07/2015	Maß.
Aut.	MK	1:100
Rech.	2015001/101/	...





Barcode:		
Section:	<b>Obergeschoss</b>	
Print Date:	26/06/2015	
Searcher:	MK	Result:
Page No.:	2015001/102/	... ...



Bestell-Nr.:		
Bestell-Datum:	Kellergeschosss	
Bestell-Mitarbeiter:	26/06/2015	
Bestell-Mitarbeiter:	MK	Bestell-Zeit: 1:100
Bestell-Nr.:	2015001/100/	Bestell-Zeit: ...

## Objektbeschreibung

Das sehr qualitativ und solide gebaute Zweifamilienhaus mit XL KFZ Carports wurde 2016 generalsaniert und präsentiert sich somit in einwandfreiem, gepflegten und erstklassigen Zustand. Hier hat der Eigentümer sehr viel Liebe, Aufwand und Geld in die Substanz dieser Liegenschaft investiert. Die Nutzung dieses Objektes ist vielseitig möglich, egal ob als „Generationen- Wohnhaus“, Zweifamilienhaus, Büro oder Kanzleinutzung hier sind viele Möglichkeiten gegeben. Hochinteressant daher für Selbstnutzer aber auch für Kapitalanleger zur Vermietung von zwei voneinander unabhängigen Wohneinheiten. Bis dato waren beide Wohnungen a` 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche vermietet. Top 2 im 1. OG ist aktuell bestandsfrei, Top 1, die Gartenwohnung ist bis Ende März 2026 vermietet.

- Das Zweifamilienhaus samt dem 604 m<sup>2</sup> großen und sehr sonnigen Grundstück hat ca. 150 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche zuzüglich Treppenhaus, Vollkeller, Dachboden und Allgemeinflächen sowie einem XL Carport für vier PKW.
- Baujahr 1970 / GENERALSANIERT 2016
- Ölzentralheizung
- Warmwasser wird mittels Luftwärmepumpe Boiler erzeugt
- Photovoltaikanlage am Dach mit 5,2 KW
- Pro Wohnung gibt es einen eigenen Kaminzug für die Anschlussmöglichkeit eines Kachelofen oder Kamins
- Sonnenschutz: Jalousien/Rollläden vorhanden

### Top 1

- 3-Zimmer Wohnung im Erdgeschoss
- Ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- Ca. 26 m<sup>2</sup> Sonnenterrasse mit Steinbelag
- Ca. 260 m<sup>2</sup> Privatgarten
- Zwei überdachte PKW-Stellplätze (Carport)
- Ca. 27 m<sup>2</sup> großer Kellerraum
- Parkettböden
- Keramische Bodenfliesen
- Fußbodenheizung
- Vollausgestattetes Badezimmer mit Waschbecken samt Verbau, Dusche und Handtuchtrockner
- Einbauküche inkl. E-Geräte

## Top 2

- 3-Zimmer Wohnung im Obergeschoss
- Ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Ca. 6,50 m<sup>2</sup> sonniger Balkon mit Holzbelag
- Zwei überdachte PKW-Stellplätze (Carport)

- Ca. 14,75 m<sup>2</sup> Kellerraum
- Pflegeleichter Laminatboden in Holzart Eiche
- Keramische Bodenfliesen
- Radiatorenheizung
- Vollausgestattetes Badezimmer mit Waschbecken, Badewanne und Duschglastrennwand
- Separate Toilette
- Einbauküche inkl. E-Geräte

Die Hausübergabe erfolgt im besenreinen Zustand, wie besichtigt, liegt und steht sowie geräumt von allen Fahrnissen.

Eine Hausübergabe ist jederzeit möglich.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
 Apotheke <5.500m  
 Krankenhaus <5.000m  
 Klinik <5.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <5.000m  
 Kindergarten <1.500m  
 Universität <8.500m  
 Höhere Schule <8.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <8.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <1.500m  
Polizei <6.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <7.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap