

## **Charmantes Einfamilienhaus am Fuße von Maria Plain – Panoramablick & Naturidylle**



**Objektnummer: 542**

**Eine Immobilie von Comfort4you Immobilien Salzburg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5101 Bergheim
<b>Baujahr:</b>	1949
<b>Wohnfläche:</b>	211,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 159,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,82
<b>Kaufpreis:</b>	947.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Helmut Hofer**

Comfort4you Immobilien Salzburg  
Fischbachstraße 29A  
5020 Salzburg

T +43 662 931624  
H +43 676 531 99 78

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur







## Objektbeschreibung

Dieses einladende Einfamilienhaus, idyllisch am Fuße des berühmten Wallfahrtsortes Maria Plain gelegen, wurde 1949 erbaut und in den 1980er Jahren zum Teil saniert. Die Modernisierung erfolgte mit viel Liebe zum Detail und handwerklicher Präzision, wodurch das Haus heute traditionellen Charme mit modernem Wohnkomfort verbindet. Eingebettet in eine grüne Umgebung bietet es eine besondere Wohnqualität mit beeindruckendem Panorama.

### Raumangebot & Ausstattung

Das Haus erstreckt sich über **156 m<sup>2</sup> Wohnfläche** auf zwei Ebenen und verfügt über ein zusätzliches **55 m<sup>2</sup> großes Nebengebäude**, das als Gästehaus oder Poolhaus genutzt werden kann.

#### Hauptmerkmale:

- **Baujahr:** 1949, umfassende Kernsanierung in den 1980er Jahren
- **Wohnfläche:** 156 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen
- **Heizung:** Fußbodenheizung, moderne Wärmeisolierung & Schallschutzfenster
- **Einliegerwohnung/Poolhaus:** 55 m<sup>2</sup> mit Küche & Bad – ideal für Gäste oder als separate Wohneinheit

### Outdoor-Bereich & Lage

- **Pool & Garten:** Großzügiger Außenpool für Entspannung und Erholung
- **Aussicht:** Spektakulärer Panoramablick über Salzburg und das Alpenvorland – vom Hohenstaufen über den Untersberg bis zum Gaisberg
- **Lage:** Naturnahe Umgebung mit schneller Anbindung an die Stadt & Autobahn – perfekt für Naturliebhaber

## Parkmöglichkeiten & Grundstück

- **Garage & Stellplätze:** Große Garage mit Platz für drei Fahrzeuge + optionales Carport für weitere drei Autos
- **Grundstück:** Waldgrundstück hinter dem Haus – ideal für Familien und Naturfreunde

Ein einzigartiges Zuhause für alle, die eine Kombination aus Stadtnähe, Natur und exklusivem Wohnkomfort suchen.

Machen Sie dieses außergewöhnliche Wohnhaus zu Ihrem neuen Zuhause – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

### Sonstiges:

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aus Gründen des Abberschutzes nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeiten können.

### Allgemeines:

Die von uns angeführten Daten wurden mit großer Sorgfalt erhoben. Die Zahlenangaben des Besitzers und von uns können gerundet oder geschätzt sein. Für Angaben und Auskünfte, die uns von Eigentümerseite und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend; Zwischenverwertung und Irrtum vorbehalten.

Für ev. Fehler auf anderen Websites oder Portalen, übernehmen wir keine Haftung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <500m

Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap