

Idyllisches Einfamilienhaus mit zauberhaftem Garten im Bluntatal



Objektnummer: 31467-12

Eine Immobilie von ART Immobilien eU

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5440 Golling an der Salzach
Baujahr:	1973
Wohnfläche:	160,00 m²
Zimmer:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	785.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Christian Adam

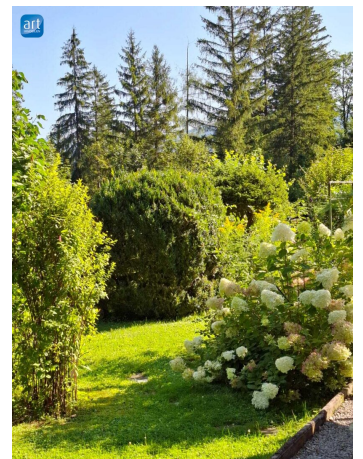
ART Immobilien eU
Erzherzog Eugen Straße 14
5020 Salzburg

H +43 676 846629 207

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









Plan Keller



EG



DG



Objektbeschreibung

- Lage/Infrastruktur:

Das Naturschutzgebiet Bluntautal besticht durch seine einzigartige natürliche Schönheit und zählt zu den bezauberndsten Orten im Salzburger Land. Die Umgebung ist geprägt von saftigen Wiesen, dichten Wäldern und majestätischen Bergen. Im glasklaren Wasser der Torrener Ache spiegelt sich eine atemberaubende Berglandschaft, während in den tiefgrünen Seen, umgeben von weitläufigen Wiesen, die Bachforellen umherschwimmen. Und das alles nur 3 Kilometer von Golling an der Salzach entfernt.

Golling verfügt über einen eigenen Bahnhof, an dem die Züge der EC-, ÖBB-IC-, REX- und S3-Linie der S-Bahn Salzburg halten. Die ÖBB-Züge sind Teil des Salzburger Verkehrsverbunds (SVV). Die Fahrzeiten nach Salzburg Hauptbahnhof betragen etwa 15–20 Minuten mit den Fernzügen und 40 Minuten mit der Schnellbahn. Nach Hallein sind es nur 15 Minuten mit der Schnellbahn, und nach Bischofshofen Bahnhof benötigt man etwa 20 Minuten mit allen Zügen. In Golling selbst finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Kindergarten, Mittelschule, mehrere Lebensmittelmärkte, Ärzte, Therapeuten sowie Gasthöfe und Restaurants – alles in unmittelbarer Nähe.

Beschreibung:

Das gemütliche und sehr gepflegte Einfamilienhaus wurde 1973 im malerischen Naturschutzgebiet Bluntautal errichtet. Die Liegenschaft umfasst ein ca. 1000 m² großes Grundstück, ein voll unterkellertes Haupthaus mit ca. 160 m² Wohnfläche und eine Garage. Der wunderschöne, große Garten grenzt an drei Seiten an unberührte Natur, während es nur an der Nordostseite einen direkten Nachbarn gibt. Zum Grundstück gehört auch ein Teil der Privatstraße, die jedoch von der ASFINA/Gemeinde gewartet und geräumt wird. In dieser Lage spürt man die Ruhe und die Schönheit der Natur, die eine großartige Kombination aus schroffen Bergen und glasklarem Wasser bietet. Hier können Sie die Natur in vollen Zügen genießen und gleichzeitig von den Annehmlichkeiten des modernen Lebens profitieren.

Das Haus selbst wurde in den vergangenen Jahren mehrfach umgebaut und teilweise saniert. So wurde 2008 eine Pelletsheizung installiert, 2018 wurden die Böden im Obergeschoss erneuert, und 2021 erhielt die Küche im Erdgeschoss ein modernes Update.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

- Windfang
- Flur
- Küche mit neuwertiger Einbauküche
- Wohn- und Esszimmer
- Schlafräum
- Abstellraum
- Bad
- WC
- Garage

Dachgeschoss:

- 2 Schlafräume
- Badezimmer
- WC
- Küche

- Wohnraum
- Balkon
- Abstellraum

Kellergeschoss:

- Heizraum
- Brennmateriallager
- 5 Kellerräume, einer davon ausgebaut

Ich hoffe, diese Überarbeitung entspricht deinen Erwartungen! Wenn du noch weitere Anpassungen wünschst, lass es mich einfach wissen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Klinik <10.000m

Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Universität <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Sonstige

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

Verkehr

Bus <2.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap