

# LEOPOLDSKRON-LEBEN | Einfamilienhaus mit Pool & Weinkeller | Erweiterung möglich



**Objektnummer: 6798/294**

**Eine Immobilie von Schnitzhofer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	181,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	86,60 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 94,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,49
<b>USt.:</b>	21,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die Betriebskosten bestehen aus Kosten für Strom und Wasser.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ing. David Schnitzhofer**













# Objektbeschreibung

## Grün soweit das Auge reicht!

Auf ca. 900 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche steht dieses liebevoll sanierte Einfamilienhaus umgeben von Grünflächen und Einfamilienhäusern.

Der direkte Blick auf den Untersberg über Wiesen und Wälder ist unverbaubar.

Derzeit bietet das Haus auf zwei Ebenen ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das Haus ist voll unterkellert mit ca. 86,6 m<sup>2</sup> Kellerfläche

## AUFTEILUNG

Vom, über dem Gelände erhöhten, Eingangsbereich erschließt ein Vorraum alle Zimmer des Erdgeschosses sowie den Kellerzugang.

Das Erdgeschoss punktet mit einer Küche, einem extra Zimmer, das als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann, zwei Abstellräume, einem Badezimmer mit WC sowie Dusche und dem Abgang in den Keller.

Im großen Wohnzimmer, mit Zugang auf die Terrasse mit überdachter Lounge-Ecke und Pool, genießt man den freien Blick in die Natur.

Vom Wohnzimmer gelangt man in das Obergeschoss, bestehend aus einem Badezimmer mit Dusche, einem Zimmer und einem zweiten Schlafzimmer mit Südwest-Balkon und Ankleidenische.

Der Keller bietet neben genügend Abstellfläche eine Waschküche, eine Vorbereitung für eine Sauna inklusive bestehender Dusche, Technikraum, einen Hobby-Raum der derzeit als Heimkino verwendet wird und als besonderes Highlight einen Weinkeller.

Vom Keller führt ein direkter Ausgang hinter das Haus zur Parkfläche.

Das Haus ist erweiterbar. Es liegt bereits eine erste Projektierung für eine Erweiterung vor.

Die Beheizung erfolgt derzeit mittels Elektro-Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Elektroradiatoren im Obergeschoss. Über einen Kamin kann mit Brennholz befeuert werden.

In den letzten Jahren wurde das Haus saniert und auf einen aktuellen Stand gebracht. Fenster

und Bodenbeläge sind getauscht, das Dach wurde erneuert, die Badezimmer saniert und die Elektroinstallation neu hergestellt.

Die Bezeichnung der Räume in den Planunterlagen stimmt mit der tatsächlichen Nutzung teilweise nicht überein.

Das Grundstück liegt der Widmung nach im "Reinen Wohngebiet".

Im Salzburger Bebauungsplan sind folgende Baukennzahlen angegeben: GFZ: 0,3, GRZ: 0,2, 2 oberirdische Geschosse möglich.

Unterlagen des Land Salzburg stammen aus Juni 2024, diese dienen lediglich der Information und ersetzen eine genauere Prüfung der Bebaubarkeit nicht.

Baujahr ca. 1970

### **Überzeugt?**

Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Hier können Sie sich ihr Traumhaus erschaffen.

### **Wir freuen uns auf Sie!**

*Alle Daten wurden mit Sorgfalt erhoben, die angegebenen Maße sind gerundet. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ist der Auftraggeber verantwortlich.*

*Genaue Betriebskosten können auf Anfrage gerne aufgeschlüsselt werden. Die angegebenen Betriebskosten beinhalten die monatlichen Kosten für Strom und Wasser.*

### **Noch nicht das Passende gefunden?**

Kein Grund zur Sorge – **Willkommen beim Schnitzhofer. Secret. Service.**

Mit unserem diskreten Suchservice erhalten Sie Zugang zu **ausgewählten Off-Market-Immobilien** und werden über neue, passende Objekte **exklusiv vor allen anderen** informiert.

? **Legen Sie jetzt Ihren Suchwunsch an** – wir halten die Augen für Sie offen!

[Suchagent anlegen](https://schnitzhofer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://schnitzhofer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Polizei <3.500m  
Post <1.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <5.500m  
Autobahnanschluss <500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap