ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Panoramalage über Salzburg

Die Villa

Objektnummer: 513/2955

Eine Immobilie von Stiller & Hohla Immobilientreuhänder GmbH

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5023 Salzburg
Baujahr:	1970
Wohnfläche:	240,00 m²
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	F 225,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,88
Kaufpreis:	1.950.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

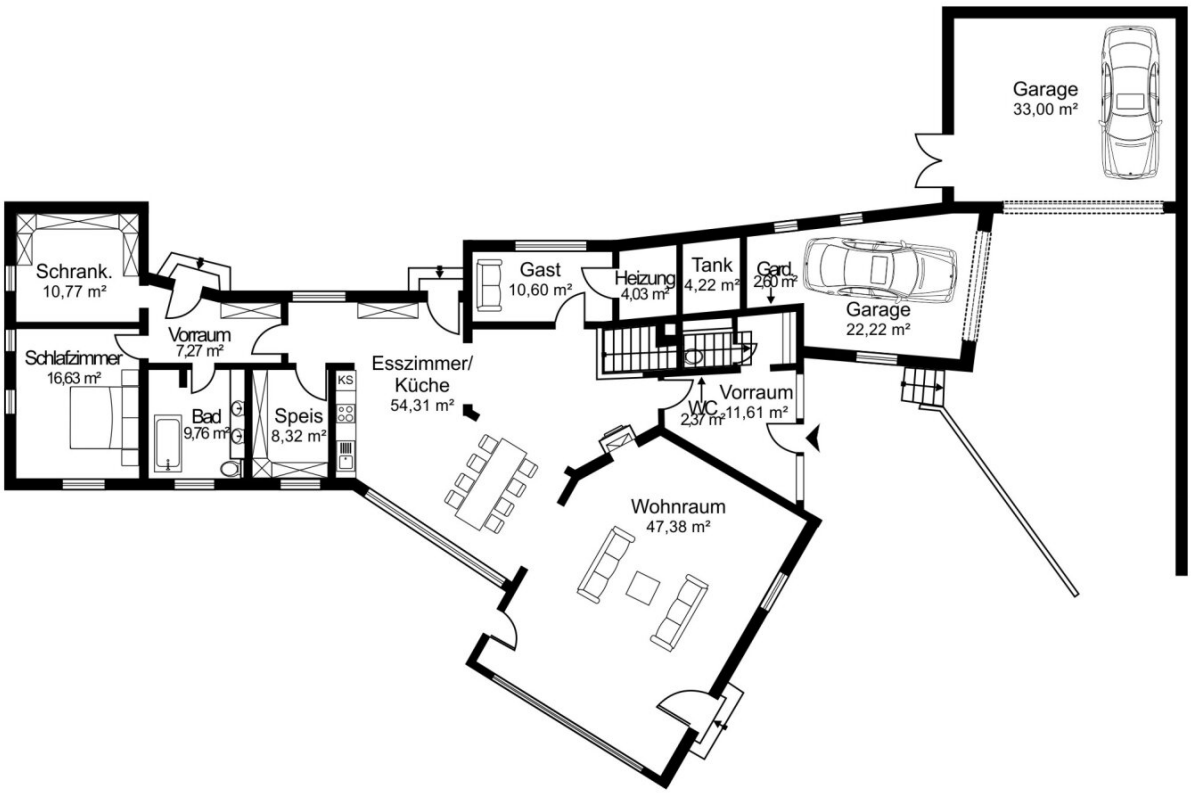
Ihr Ansprechpartner

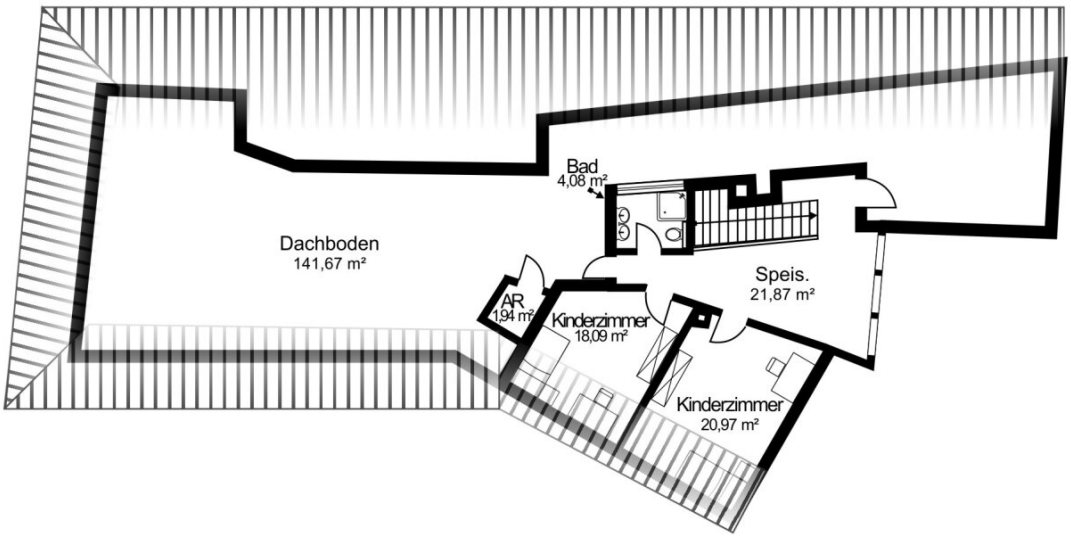
Dr. Berndt KRETSCHMER

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

T +43 662 65 85-110

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


Garage
33,00 m²
Schrank.
10,77 m²
Vorraum
7,27 m²
Schlafzimmer
16,63 m²
Bad
9,76 m²
Speis
8,32 m²
KS
Esszimmer/
Küche
54,31 m²
Gast
10,60 m²
Heizung
4,03 m²
Tank
4,22 m²
Gard.
2,60 m²
Garage
22,22 m²
WC
2,37 m²
Vorraum
11,61 m²
Wohnraum
47,38 m²


Bad
4,08 m²
Dachboden
141,67 m²
Speis.
21,87 m²
AR
1,94 m²
Kinderzimmer
18,09 m²
Kinderzimmer
20,97 m²

Objektbeschreibung

Die Villa mit ihrem markanten Walmdach wurde Anfang der 1970er-Jahre von einer international bekannten Salzburger Künstlerin erbaut, nach der auch die Zufahrtstraße benannt wurde. Das Haus wurde in massiver Ziegelbauweise errichtet, im Zuge des Umbaus/der Renovierung 2017 neue Fenster eingebaut, der Dachaufbau erneuert sowie die Mauern mit Wärmedämmung versehen. Auch die Elektrik sowie Sanitär-Ausstattung wurden erneuert und die Zentralheizung auf eine Luft/Wasser-Wärmepumpe umgestellt, die als Fußbodenheizung ausgeführt ist. Zudem gibt es im großen Wohnzimmer einen offenen Kamin mit Naturstein-Einfassung.

Im weitläufigen Erdgeschoss umfasst das Raumprogramm neben dem Wohn-, Speise- und Küchenbereich den Master-Bedroom mit Bad und WC sowie ein Gästezimmer. Auf dieser Ebene und damit barrierefrei sind auch der Wirtschaftsraum, Technikraum mit der Heizzentrale sowie die Garage untergebracht. Bei Bedarf wäre die Errichtung einer weiteren Doppelgarage möglich, die Planung hierfür liegt vor. Mit über 180 m² umfasst das Erdgeschoss etwa 2/3 der Wohnfläche des Hauses, womit es sich sehr gut als barrierefreier Alterswohnsitz eignet.

Das ca. 67 m² großen Obergeschoss, das von der nach Süden ansteigende Dachlinie sowie großen Dachgauben mit Panoramafenstern geprägt ist, umfasst ein großzügiges Foyer, zwei geräumige teils mansardierte Jugend- oder Gästezimmer, ein Duschbad mit WC sowie ein weitläufiger Dachboden, alle von der zentralen Diele aus begehbar. Im Obergeschoss besteht einen weitläufigen Dachboden, auf eine Unterkellerung wurde daher verzichtet.

Im Zuge des Umbaues wurden die Räume großzügig angelegt und hochwertig ausgestattet. Große Holz-Alu-Fenster und großformatige Eichen-Parkettböden verleihen dem Haus seinen luftigen gediegenen Charakter.

Zum unverbaubaren Grünland hin, dem Wohn- und Essbereich vorgelagert, wurde ein großer Pool mit Graniteinfassung und umlaufender holzgedeckter Terrasse (Thermo-Esche) hergestellt. Der Übergang zum vorgelagerten Grünland ist fließend, anstelle einer Einzäunung wurde mit einer aufwändigen Steinschlichtung ein vor Zutritt schützender Niveausprung hergestellt. Eben angelegt ist das Grundstück trotz seiner Größe außerordentlich pflegeleicht.

Eine Besonderheit im Raum Salzburg ist die hier bestehende Möglichkeit des Erwerbs sowie der Nutzung der Liegenschaft als legalem Zweitwohnsitz.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <7.000m

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.