Idyllisches Einfamilienhaus mit zauberhaftem Garten im Bluntautal

Objektnummer: 31467-26

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
Heizwärmebedarf:	F 228,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,29
Kaufpreis:	760.000,00 €
Betriebskosten:	100,00 €
Provisionsangabe:	

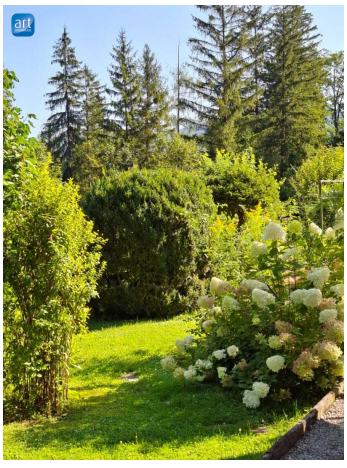
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

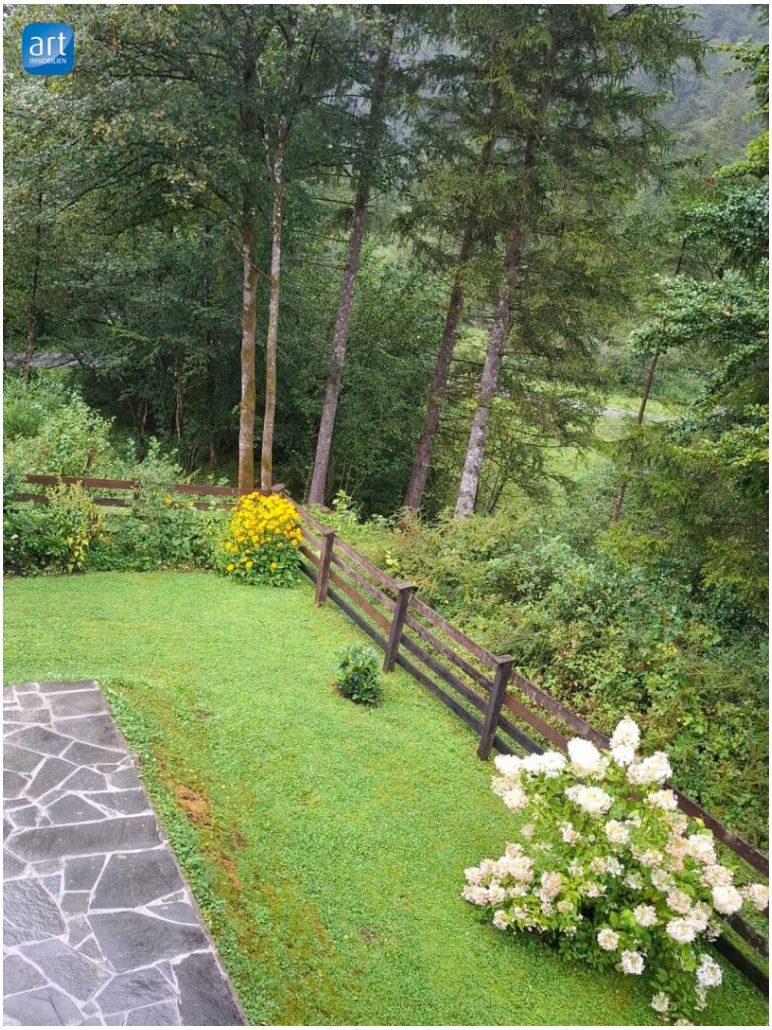
Ihr Ansprechpartner

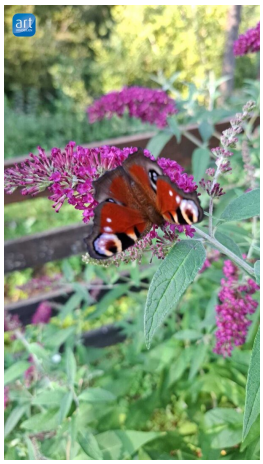
Ing. Christian Adam

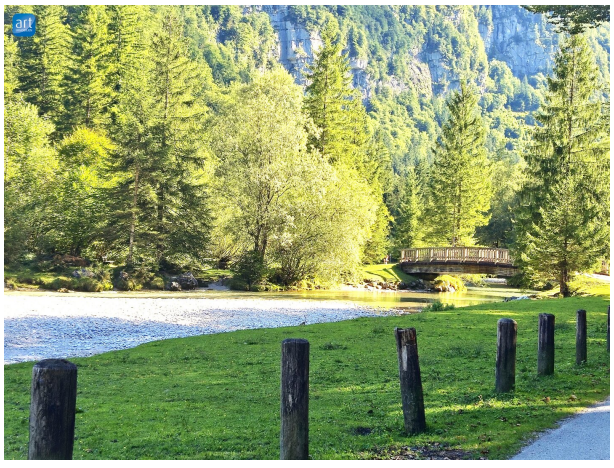
ART Immobilien eU
Erzherzog Eugen Straße 14
5020 Salzburg

H +43 676 846629 207









Plan Keller

Brennmaterial
Heizraum
Keller
Keller
Vorkeller
Keller
Keller
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
- Schlafraum
- Abstellraum
- Bad
- WC
- Garage

Dachgeschoss:

- 2 Schlafräume
- Badezimmer
- WC
- Küche

- Wohnraum

- Balkon

- Abstellraum

Kellergeschoss:

- Heizraum

- Brennmateriallager

- 5 Kellerräume, einer davon ausgebaut

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