

**Einfamilienhaus mit großzügigen Garten und  
eindrucksvollen Schwimmteich – Ihr neues Zuhause  
wartet!**



**Objektnummer: 25986**

**Eine Immobilie von ART Immobilien eU**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	4720 Kallham
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	125,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	440.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner

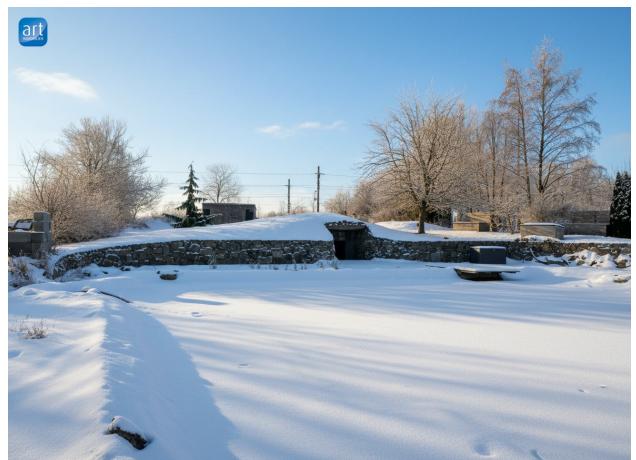


**Martina Schachinger**

ART Immobilien eU  
Erzherzog Eugen Straße 14  
5020 Salzburg

H +43 676 846629 202

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











# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung:

Dieses ansprechende Haus bietet Ihnen einen großzügigen, offenen Wohnbereich, der ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden geeignet ist. Vom Wohnzimmer mit Kamin gelangen Sie auf die überdachte Terrasse, die zum Entspannen einlädt. In der modernen Küche (mit Terassentür) ist ein gemütlicher Essbereich integriert.

Das Haus ist nicht unterkellert, jedoch befinden sich Technikraum sowie ein WC im Erdgeschoss. Im Obergeschoss erwarten Sie vier geräumige Schlafzimmer, Schrankraum und ein Badezimmer, das mit einer Badewanne, Dusche und WC ausgestattet ist.

Der große Garten begeistert mit einem eindrucksvollen Schwimmteich, der eine Wasseroberfläche von ca. 200 m<sup>2</sup> bietet. Hinter dem Schwimmteich finden Sie eine charmante Steinmauer mit einem praktischen Erdkeller und im Hintergrund eine Hütte, Hochbeete.

## Technische Ausstattung

- Wärmepumpe (Erdwärme)
- Notstromaggregat
- Entkalkungsanlage
- Enteisungsanlage für den Brunnen
- Vorbereitung Gartentusche
- Glasfaseranschluss an der Grundgrenze

Dieses Haus vereint Komfort, Funktionalität! Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Immobilie!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <6.000m  
Apotheke <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <4.000m  
Bäckerei <3.500m

### **Sonstige**

Bank <3.500m  
Geldautomat <3.500m  
Post <5.000m  
Polizei <5.000m

### **Verkehr**

Bus <4.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <7.000m  
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap