

## **Doppelhaushälfte mit Untersberg-Panorama in Puch bei Hallein**



**Objektnummer: 513/2992**

**Eine Immobilie von Stiller & Hohla Immobilientreuhänder GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5412 Puch bei Hallein
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Wohnfläche:</b>	149,20 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	207,50 m <sup>2</sup>
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	58,30 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>G</b> 225,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,09
<b>Kaufpreis:</b>	480.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Günther RADWANOVSKY

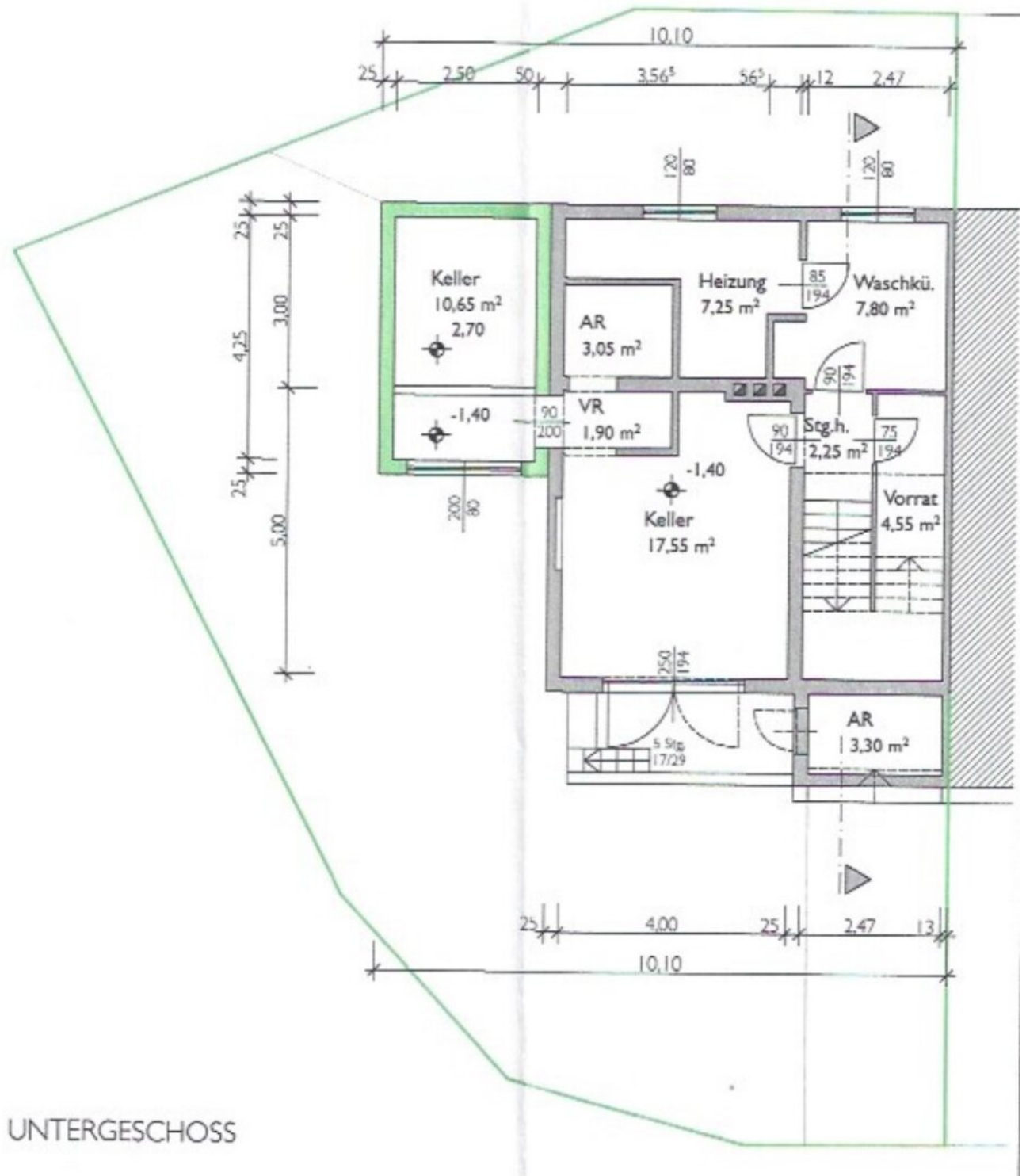
Stiller & Hohla Immobilienreuhänder GmbH  
Joseph-Messner-Straße 8-14  
5020 Salzburg

T +43 662 6585-100  
H +43 650 6585 175  
F +43 662 6585-500

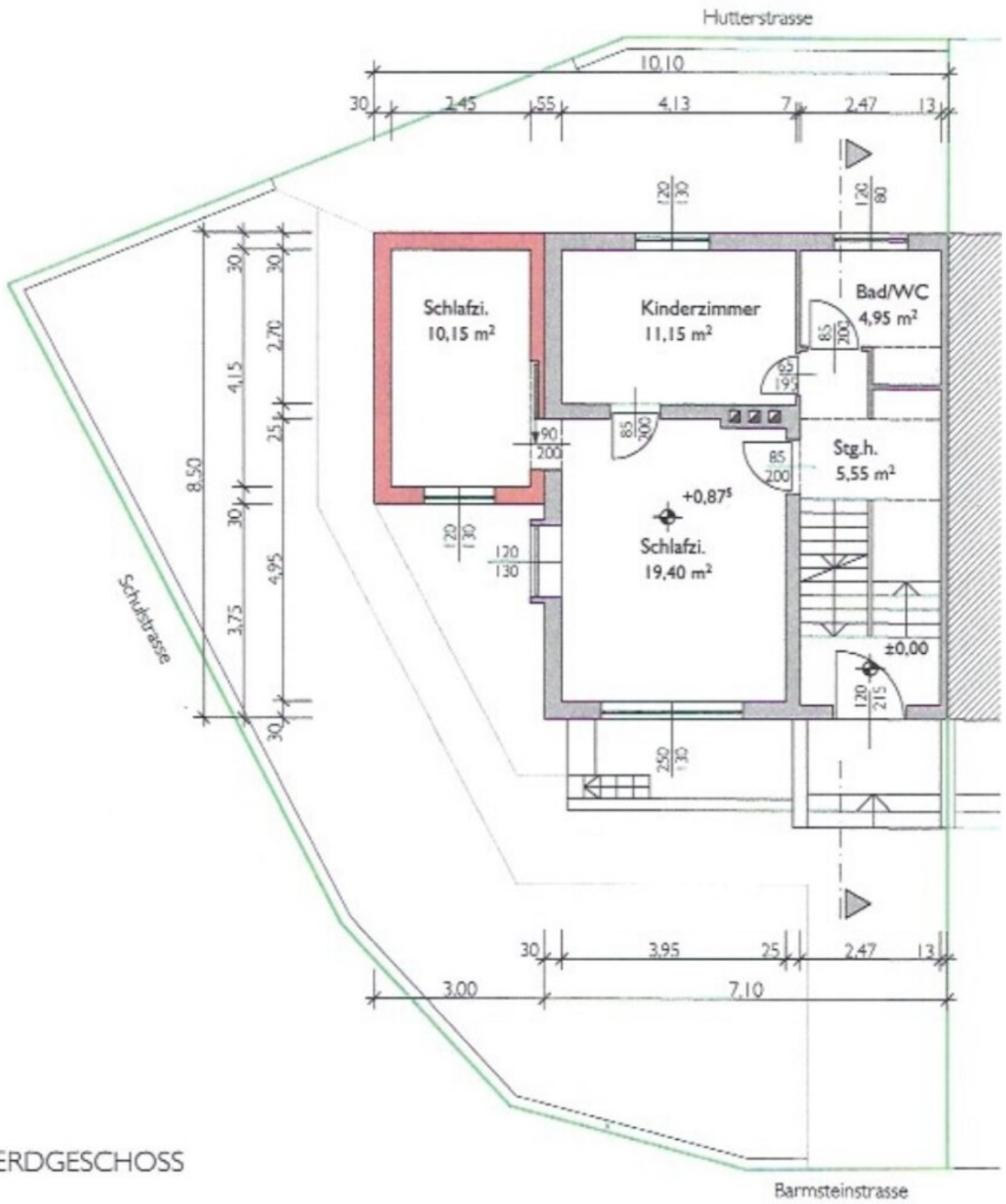
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



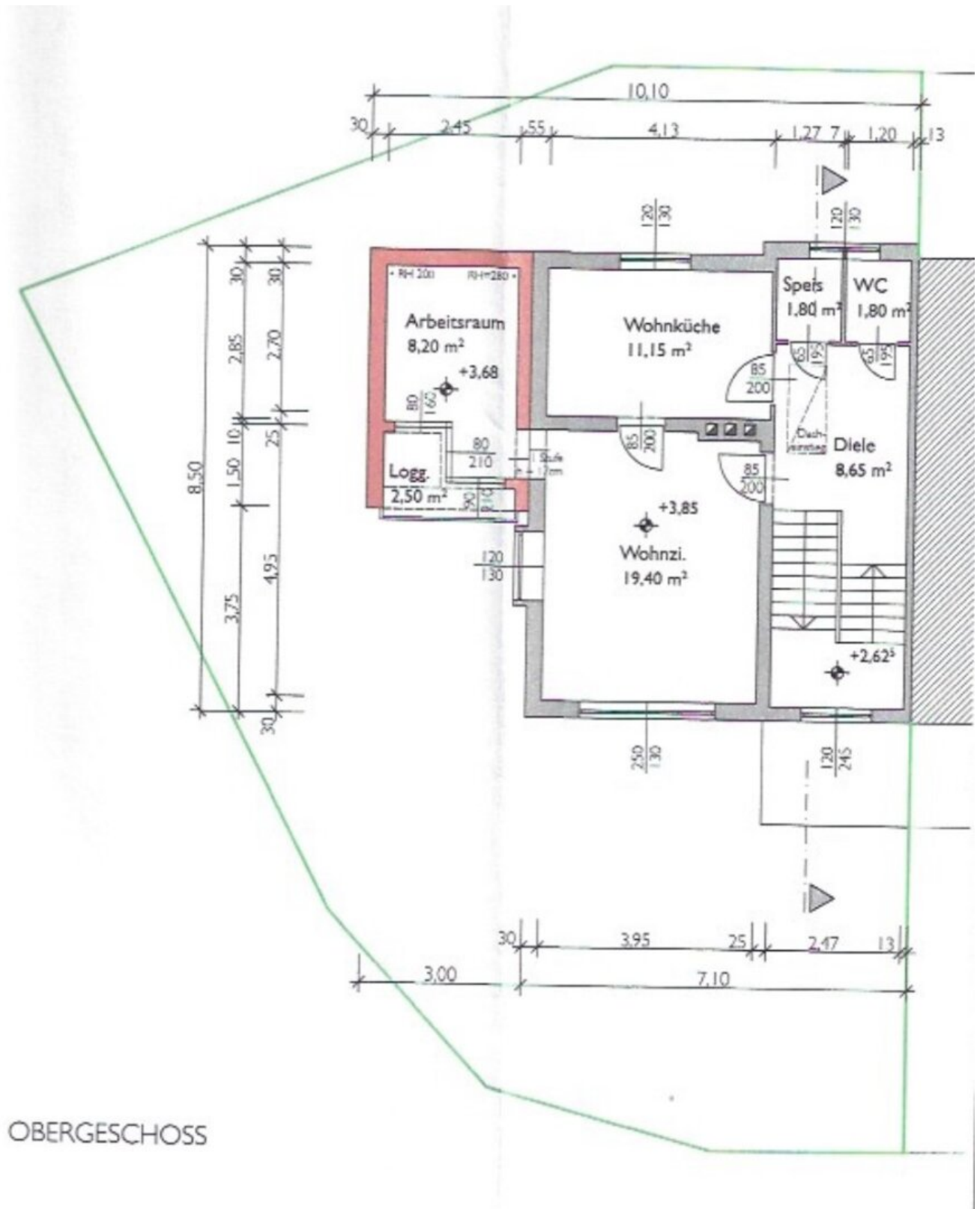




UNTERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

Mit dieser sanierungsbedürftigen Doppelhaushälfte in 5412 Puch bei Hallein bieten wir Ihnen eine seltene Gelegenheit, ein attraktives Wohnhaus mit großem Potenzial und herrlichem Blick auf den Untersberg zu realisieren. Die westlich ausgerichtete Liegenschaft besticht durch ihre sehr gute Lage in einem gewachsenen Wohnumfeld, umgeben von typischer Salzburger Voralpenlandschaft und doch nur wenige Minuten entfernt von städtischer Infrastruktur.

Puch bei Hallein ist eine lebendige Gemeinde im Salzburger Tennengau mit rund 5 000 Einwohnern, die für ihre optimale Verbindung zwischen ländlicher Idylle und urbaner Nähe zur Landeshauptstadt Salzburg geschätzt wird. Die Lage im Salzachtal und die unmittelbare Nähe zur Stadt Salzburg – nur etwa 9 Kilometer südlich des Salzburger Stadtzentrums – machen Puch zu einem der begehrtesten Wohnorte im Umland. Hier genießen Sie ruhiges Wohnen ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen.

Verkehrstechnisch ist Puch hervorragend angebunden: Die nahegelegene Autobahn (A10) ermöglicht schnelle Erreichbarkeit in alle Richtungen, Salzburg ist in kurzer Zeit erreichbar, und durch den S-Bahn-Haltepunkt Puch / Urstein besteht eine direkte ÖBB-Verbindung ins Stadtzentrum sowie in das weitere Salzburger Verkehrsnetz.

In der Umgebung erwarten Sie vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten: Sanfte Wander- und Radwege führen durch den Tennengau, nahegelegene Naherholungsgebiete wie der St. Jakob See laden zu Aktivitäten ein, und für anspruchsvollere Touren und alpinere Erlebnisse eröffnet die Bergwelt rund um den Untersberg oder das Tennengebirge unzählige Möglichkeiten. Direkt vor der Haustür können Sie die Natur genießen und zugleich in wenigen Minuten städtische Angebote nutzen.

Für Wintersportfreunde befinden sich mehrere attraktive Skigebiete in der weiteren Umgebung, etwa in der Region Tennengau und im Salzburger Land, die im Winter einen abwechslungsreichen Ski- und Freizeitbetrieb bieten. Die Nähe zur Stadt Salzburg wiederum ermöglicht auch kurze Ausflüge zu kulturellen Highlights, Museen, Konzerten oder besonderen Veranstaltungen – ideal für alle, die Natur und urbanes Leben verbinden möchten.

Die Doppelhaushälfte selbst verfügt über ca. 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zusätzlich ca. 58 m<sup>2</sup> Kellerfläche auf einem ca. 229 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Aufgrund ihres bestehenden Zustands bietet sie eine hervorragende Basis, um mit einer durchdachten Sanierung modernen Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig den imposanten Panoramablick auf den Untersberg voll zur Geltung zu bringen. Die effiziente West-Ausrichtung sorgt für lichtdurchflutete Räume und angenehme Abendstimmung auf der Terrasse oder im Garten. Die vorhandene Ölheizung mit gewartetem Brenner bildet eine solide Ausgangsbasis für die weitere Heiztechnikplanung.

Diese Liegenschaft richtet sich an alle, die eine Sanierungsimmobilie in gefragter Wohnlage mit Charakter und Entwicklungspotenzial suchen – ob als neues Zuhause für die Familie,

generationenübergreifendes Wohnprojekt oder wertstabile Kapitalanlage. Dank der hervorragenden Lage in Puch bei Hallein verbinden Sie ländliche Ruhe, eine exzellente Infrastruktur und die Nähe zur kulturellen Vielfalt Salzburgs auf einzigartige Weise.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Krankenhaus <4.000m

Klinik <6.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <8.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <3.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

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.