

**K3 - Sonnige Grün- und Ruhelage! Äußerst gepflegtes Ein-
oder Zweifamilienhaus auf 928 m² großem Grundstück!
BERG- UND STADTBlick!**



Objektnummer: 1264101

Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5300 Hallwang
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	169,40 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Keller:	60,00 m²
Heizwärmebedarf:	E 194,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,10
Kaufpreis:	897.000,00 €
Provisionsangabe:	

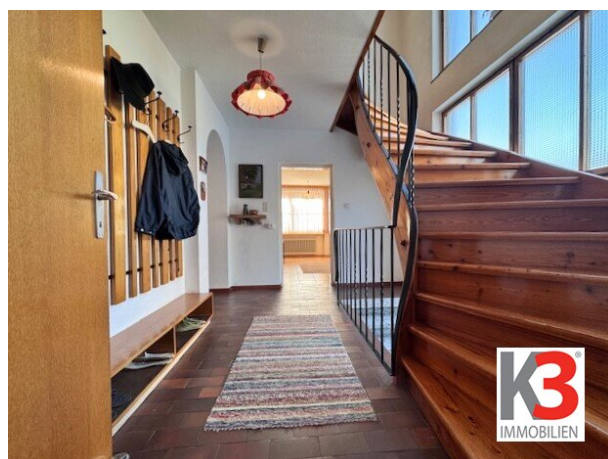
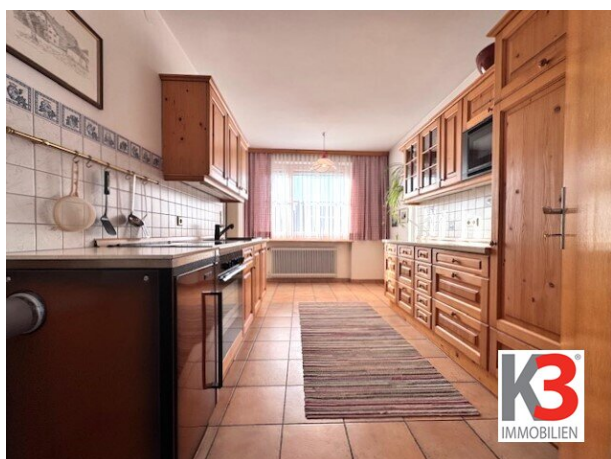
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

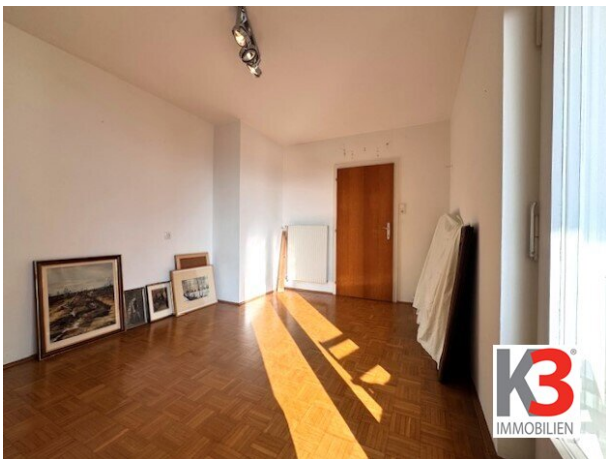


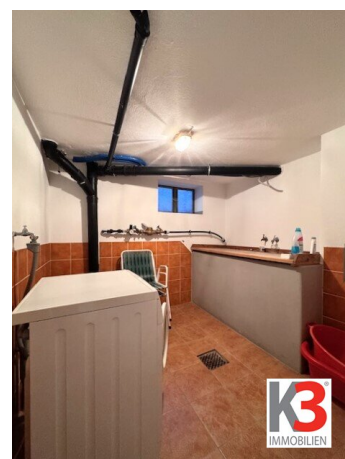
Melanie Eder

K3 Immobilien Austria GmbH
Josef Schwer Gasse 9
5020 Salzburg











Objektbeschreibung

Diese großzügige und gepflegte Liegenschaft befindet sich in äußerst lebenswerter, stadtnaher Grünlage inmitten bester Infrastruktur.

An schönen Tagen können Sie hier von Sonnenaufgang bis Sonnenuntergang die Sonne und einen traumhaften Berg-, Stadt- und Weitblick genießen.

SO LEBEN SIE HIER:

ERDGESCHOSS

- **Großer Windfang** - Dieser kann über drei Seiten betreten werden: Durch die Haustüre, die Gartentüre, welche auf eine Terrasse führt oder durch die Garagentüre.
- **Diele** - Direkt vom Windfang aus führt eine Türe in diesen offenen Garderobenbereich. Eine große Fensterfront aus fixverglasten Elementen, welche von der Kellertreppe bis an die Decke des Obergeschosses reicht, durchflutet den Raum mit viel Tageslicht. Das Obergeschoss ist über eine hochwertige, viertelgewendelte Holztreppe erreichbar. In den Kellerbereich führt eine Treppe aus Terrazzo. Von der Diele aus geht es gerade weiter in die Küche und linkerhand in den Flur mit Zugang zu Badezimmer und Wohnzimmer.
- **Küche** - Die ca. 13 m² große, gepflegte Küche aus Massivholz verfügt über viel Ablage- bzw. Arbeitsfläche und ist zusätzlich mit einem Holzkochofen ausgestattet. In diesem Raum bietet eine Außenjalousie am Fenster Sonnenschutz, ebenso wie am großen Fenster im Wohnzimmer.
- **Esszimmer** - Durch eine Türe geht es von der Küche aus ins gemütliche Esszimmer,

in welchem ein großes Fenster für Tageslicht sorgt. Dieser Raum bietet ausreichend Platz auch für größere Tafelrunden.

- **Wohnzimmer** - Das Esszimmer wird durch eine kleine Stufe in einem Durchgang mit Rundbogen vom ca. 30 m² großen Wohnzimmer unterteilt. Durch eine große Fensterfront sowie eine doppelflügelige Balkontüre, welche ins Freie führt, wird dieser Raum herrlich mit Licht durchflutet. Ein schöner offener Kamin lädt ein zum Verweilen und sorgt für Behaglichkeit.
- **Badezimmer** - Im Jahr 2017 wurde das Bad im Erdgeschoss komplett erneuert. Eine Walk-In-Dusche, ein Waschbecken, ein Unter- und ein Spiegelschrank, zwei Hängeschränke, ein Handtuchtrockner sowie eine Toilette zählen zur Ausstattung.

OBERGESCHOSS - kann bei Bedarf auch als EIGENE WOHNEINHEIT genutzt werden:

- **Diele** - Dieser Bereich bietet Platz für z.B. einen Wandschrank und eine Sitzgelegenheit. Gleich rechterhand vom oberen Treppenende führt die Diele in ein ca. 12 m² großes Zimmer. Auf der gegenüberliegenden Seite wurde ein Dachbodenzimmer als Jugendzimmer ausgebaut. Des weiteren geht die Diele durch einen Rundbogen über in einen Flur, welcher in die restlichen Räumlichkeiten der Wohnung führt - ins Schlafzimmer, ins Badezimmer und in den ca. 30 m² großen Ess-/Wohnbereich.
- **Zimmer 12 m²** - Dieses helle Zimmer liegt etwas abgetrennt vom restlichen Wohnbereich, ebenso wie das ausgebaute Dachbodenzimmer. Daher eignen sich diese beiden Räume besonders gut als Homeoffice bzw. als Jugend- oder Gästezimmer.

- **Dachbodenzimmer ca. 20 m²** - Gemütlich und kuschelig fühlt es sich hier drinnen an.
- **Schlafzimmer ca. 13 m²** - Von hier aus führt eine doppelflügelige Balkontüre hinaus auf den schönen, breiten Balkon.
- **Ess-/Wohnbereich** - Im Jahr 2017 wurde dieser helle Raum mit Küchen-Anschlüssen ausgestattet. Auch für einen Holzofen ist bereits ein Anschluss vorhanden. Über zwei doppelflügelige Fenster sowie eine Balkontüre dringt viel Tageslicht herein, was den Bereich luftig und sehr geräumig wirken lässt. Für Beschattung an heißen Tagen sorgen ebenso wie im Schlafzimmer, die vorhandenen Aussenjalousien. Ein atemberaubender Berg-, Stadt- und Weitblick offenbart sich beim Betreten des großzügigen L-förmigen Balkons.
- **Badezimmer mit Fenster** - Zur Ausstattung des geräumigen Badezimmers zählt ein Waschbecken, eine Badewanne mit einem Spritzschutz aus Glas sowie eine Toilette.

KELLER:

- **Vorraum und Flur** - Gleich unter der Kellertreppe findet sich im Vorraum Platz zum Verstauen. Der angrenzende Flur führt in die weiteren Räume des Kellers.
- **Technik- und Tankraum** - Der Boiler und der Heizkessel wurden regelmäßig gewartet

und sind in dementsprechend gutem Zustand. Vier Öltanks sind im dahinter angrenzenden Raum platziert und verfügen über ein Fassungsvermögen von jeweils 1000 Liter.

- **Waschküche mit Fenster** - Dieser Bereich bietet neben dem Waschmaschinenanschluß noch genügend Platz für einen Wäschetrockner. Ein großer Waschtrog zählt in diesem Raum auch noch zur Ausstattung.
- **Werkstatt mit Fenster** - Mit viel Sorgfalt wurde dieser Raum eingerichtet und wirkt schon beinahe wohnlich. Hier wird bestimmt jedes Heimwerkerherz höher schlagen.
- **Lager ca. 30 m** - Dieser Raum verfügt über zwei Fenster und eignet sich bestens zum Lagern der Vorräte. Auch als Hobby-, Fitness- oder Wellnessbereich kann dieser genutzt werden.

PARKEN:

- **Doppelgarage** - Mit knapp 34 m² bietet die äußerst geräumige Garage neben Platz für zwei Autos auch noch weiteren Platz zum Verstauen.
- **Stellplätze** - Direkt vor der Garage können noch zwei Autos bequem parken.

GARTEN:

- Der weitläufige, schön angelegte Garten lädt ein zum Spielen, Garteln, Sonnenbaden, Entspannen, Grillen, Feiern oder einfach zum Verweilen.

Bei Ihrer FINANZIERUNG sind wir Ihnen gerne behilflich - Wir kooperieren auch mit deutschen BANKEN!

NEUGIERIG GEWORDEN? DANN FREUEN WIR UNS ÜBER EINEN GEMEINSAMEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <2.500m
Klinik <5.500m
Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m
Kindergarten <2.500m
Universität <5.500m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <3.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap