

# LEOPOLDSKRON.wohnen | Einfamilienhaus auf großem Grundstück am Leopoldskroner Grünland



**Objektnummer: 6798/406**

**Eine Immobilie von Schnitzhofer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Wohnfläche:</b>	97,17 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	165,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	68,49 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 94,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,49
<b>Kaufpreis:</b>	915.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	384,61 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

BK inkl. Strom, Hzg., Müll, Wasser, Kanal. Werte teilweise bereits älter.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

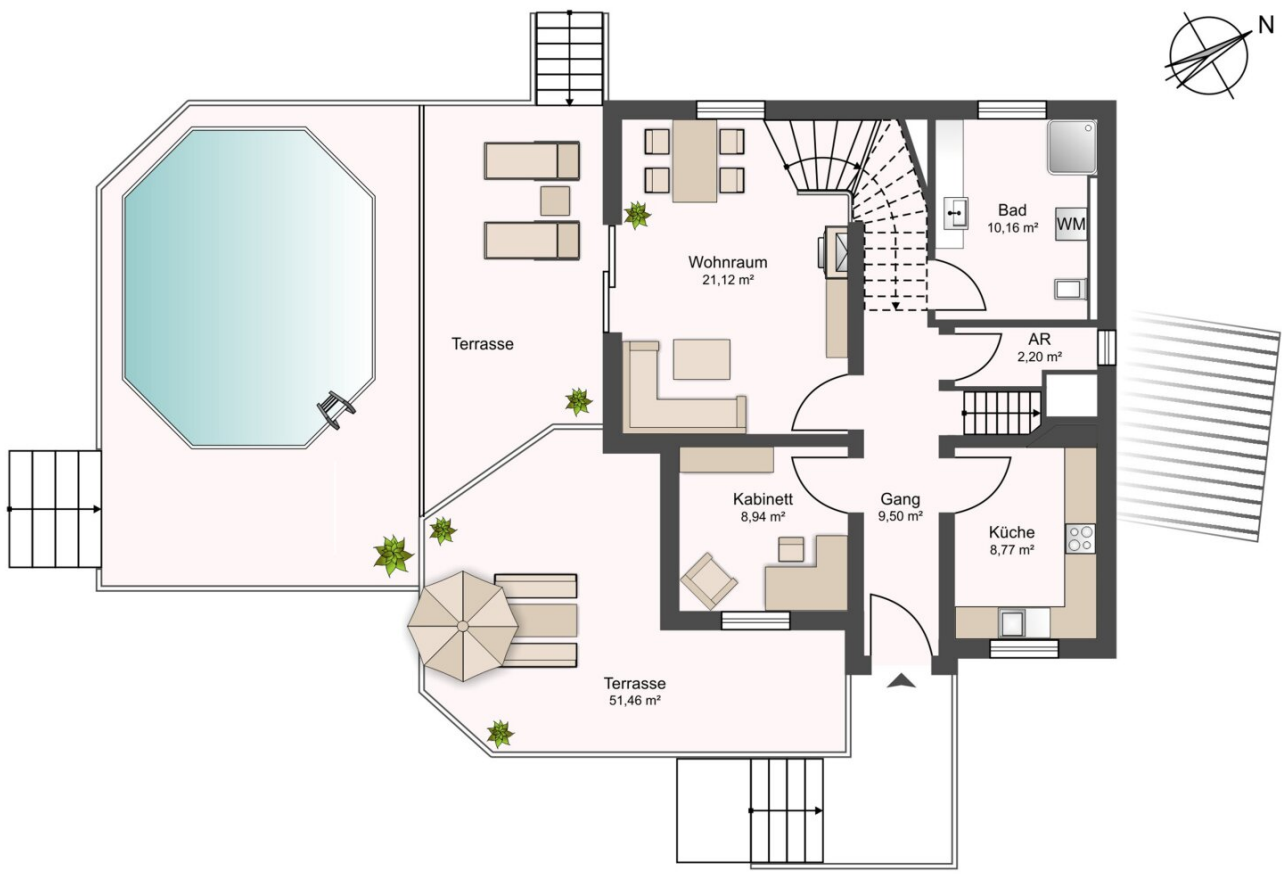


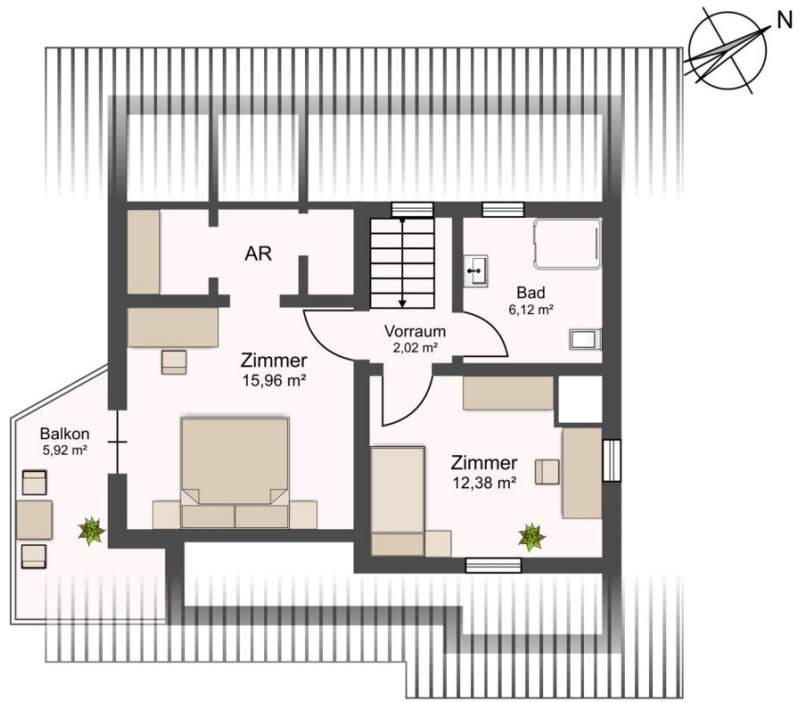


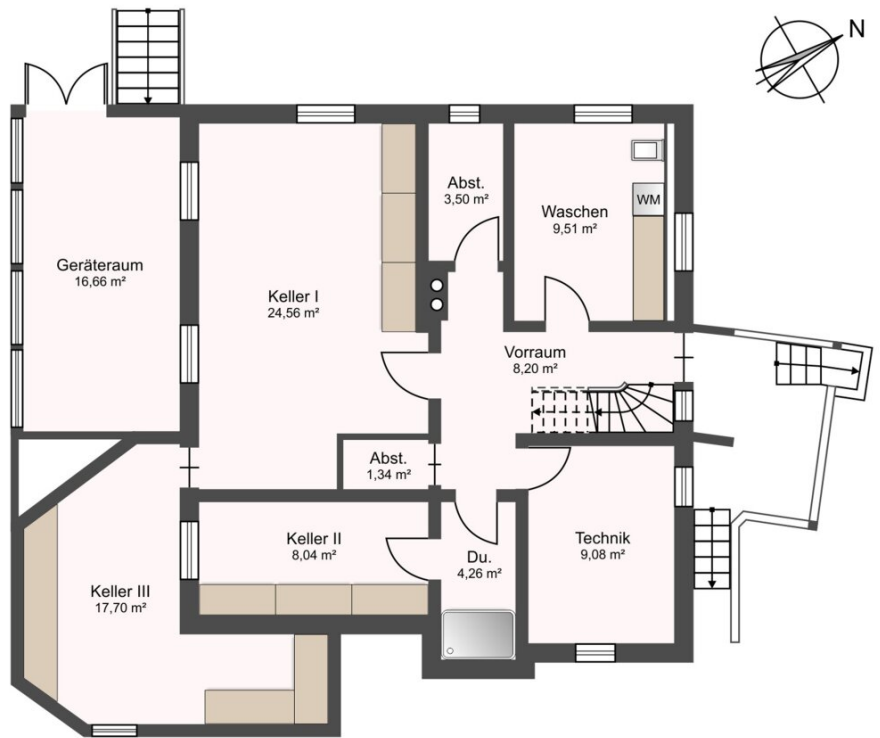












# Objektbeschreibung

## **GRÜN.RUHIG.UNVERBAUBAR.**

Einfamilienhaus auf großem Grundstück mit Pool und freiem Blick auf den Untersberg.

Unweit der Salzburger Moosstraße liegt auf einem zirka 900 m<sup>2</sup> großem Baugrundstück dieses liebevoll errichtete Einfamilienhaus am Grünland. Beim Betreten des Hauses erschließt ein Gang die Räume des Erdgeschosses mit einem praktischem Büro, einer separater Küche, einem Abstellraum, daneben ein großzügiges Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und dem Wohnzimmer mit Zugang zur Süd-Terrasse. Das Wohnzimmer überzeugt nicht nur mit dem Untersbergblick, sondern auch mit einem behaglichen Kaminofen. Vom Wohnzimmer geht es in den privaten Bereich des Hauses, in das Obergeschoss. Hier findet ein weiteres Badezimmer mit Walk-In-Dusche, Fenster und WC sowie ein Kinderzimmer und ein Schlafzimmer mit Süd-Balkon seinen Platz. Für weiteren Platz sorgt der Keller des Hauses, welcher neben einem Wasch- und Trockenraum sowie Lagermöglichkeiten auch einen großen Hobbyraum mit zwei normalen Fenstern bietet.

Bei Bedarf eignet sich das Grundstück perfekt zur Wohnraumerweiterung. Egal ob ein Zubau, ein eigenständiges Gebäude oder einfach nur eine schöne Doppelgarage - es sind verschiedene Varianten realisierbar. Auch besteht die Möglichkeit, ein modernes Tiny-House in den Garten zu stellen.

### **Highlights auf einen Blick**

- Großes Baugrundstück
- Unverbaubarer Blick auf den Untersberg
- Erweiterungsmöglichkeiten
- Große, teils überdachte Terrasse & Pool
- Haus wurde in den letzten Jahren erneuert
- Lage in Leopoldskron

- Kaminofen

## Details zum Objekt

Die Beheizung erfolgt derzeit mittels Elektro-Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Elektroradiatoren im Obergeschoss. Über einen Kamin kann zusätzlich mit Brennholz befeuert werden. Um das Jahr 2010 wurde das Haus vom derzeitigen Eigentümer saniert und auf einen aktuellen Stand gebracht. Fenster und Bodenbeläge sind getauscht, das Dach wurde erneuert, die Badezimmer saniert und die Elektroinstallation neu hergestellt. Erst im Jahr 2014 wurde das Haus nach den Sanierungsarbeiten erstmalig bezogen.

## Endlich das neue Familienhaus im Süden Salzburgs finden?

Dann könnte dieses Haus genau das Richtige für Sie sein!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Sie!

## Ihr Schnitzhofer Team

### ***Rechtlicher Hinweis***

*Alle Daten wurden mit Sorgfalt erhoben, die angegebenen Maße sind gerundet. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ist der Auftraggeber verantwortlich. Die Pläne können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Zwischenverkauf, Irrtum und Fehler vorbehalten. Bilder sind teilweise mittels KI bearbeitet und können von der tatsächlichen Ausführung und Ausstattung abweichen. Die Grundrisspläne sind ungefähre Angaben und stellen einen Einrichtungsvorschlag dar. Es können nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namen, E-Mail-Adresse und Telefonnummer verarbeitet werden!*

## Noch nicht das Passende gefunden?

Kein Grund zur Sorge – **Willkommen beim Schnitzhofer. Selection.**

Mit unserem diskreten Suchservice erhalten Sie Zugang zu **ausgewählten Off-Market-Immobilien** und werden über neue, passende Objekte **exklusiv vor allen anderen** informiert.

? **Legen Sie jetzt Ihren Suchwunsch an** – wir halten die Augen für Sie offen!

[Suchagent anlegen](https://schnitzhofer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://schnitzhofer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <3.500m  
Klinik <4.500m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Post <1.500m  
Polizei <3.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m  
Bahnhof <5.000m  
Autobahnanschluss <500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap