

California Living Bergheim bei Salzburg



Villa

Objektnummer: 513/3001

Eine Immobilie von Stiller & Hohla Immobilienreuhänder GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5101 Bergheim
Baujahr:	2004
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	210,00 m ²
Nutzfläche:	300,00 m ²
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	3
Stellplätze:	5
Heizwärmebedarf:	66,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	2.350.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

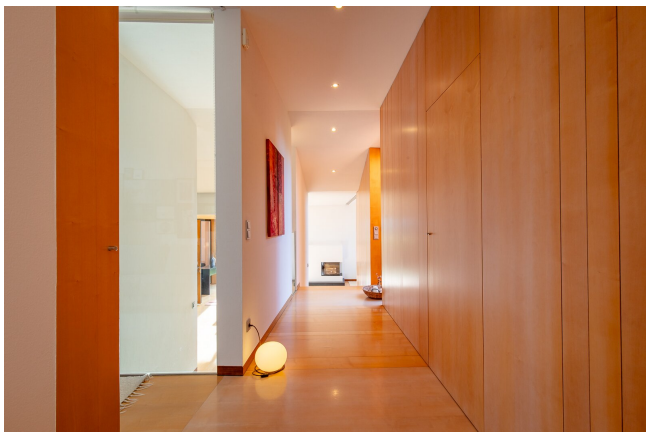
Ihr Ansprechpartner

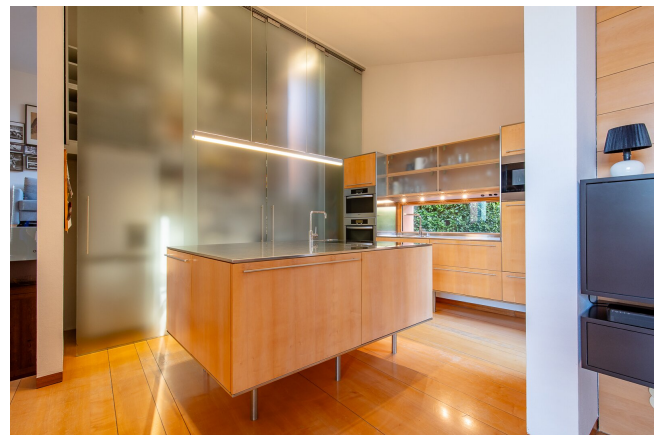


Andrea Stiller-Haar

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

T +436626585180







Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Architekten-Villa im modernen ‚California Style‘ vereint puristische Linien, lichtdurchflutete Räume und eine hochwertige Ausstattung. Die Villa mit rund 300 Quadratmetern Nutzfläche steht perfekt positioniert auf dem rund 935 Quadratmeter großen Grundstück. Aufgrund der leicht erhöhten Lage und der Positionierung in Richtung Süd-West genießt man zu jeder Jahres- und Tageszeit ideale Besonnung bei herrlichem Weitblick in die Berglandschaft.

Als eleganter Bungalow mit drei Wohnebenen angelegt, beeindruckt das Wohnhaus mit einem harmonischen Raumkonzept und Deckenhöhen sowie Panoramafenstern von bis zu 4,5 Metern. Besonders die durchdachten Durchblicke und Blickachsen durch die einzelnen Räume, Wohnmomente und in die Landschaft zeichnen diese Villa aus.

Die zur Einfahrt ebenerdige Wohnebene ist als Schlafrakt angelegt und bietet Ruhe sowie Privatsphäre. In dem Trakt sind derzeit ein Master-Schlafzimmer mit integrierter Ankleide und das Master-Bad eingebracht. Das Master-Schlafzimmer verfügt über eine Deckenhöhe von bis zu 4 Meter und ein kleines Panoramafenster, über welches man die Natur in den Schlafraum einlädt. Durch einen im Garten gepflanzten Baum ist das Schlafzimmer jedoch nicht einsehbar. Zudem befinden sich drei weitere Schlaf-, Gäste- oder Bürozimmer mit einem Badezimmer und Gäste-WC im Schlafrakt. In den Bädern wurden kürzlich die bodentiefen Duschen mit Mikrozement modern neu ausgeführt sowie im Master-Bad die Waschtische erneuert. Diese Schlafenebene verfügt über eine private Terrasse, auf welche man sich in Ruhe zurückziehen kann. Alle Schlafräume orientieren sich in den eigenen Garten und in Richtung Staufen.

Über nur wenige Stufen erreicht man das Herzstück der Villa: den großzügigen Wohn-Essbereich mit einer offengehaltenen, stilvollen Küche mit Walk-In Pantry. Im Wohnraum vereinen Panoramafenster, die Deckenhöhe von 4,5 Metern sowie ein Kamin mit Sichtfenster den Anspruch an gehobenes Wohnen mit Gemütlichkeit. Durch die Panoramafenster blickt man zum einen auf den eigenen Pool mit der Haupt-Terrasse sowie auf die umliegende Berglandschaft. Für gemütliche Abende oder das Sonntagsfrühstück lädt zudem ein überdachter Patio ein.

Im weiteren Halbstock erweitern eine Sauna, ein zusätzliches Wohnzimmer oder Hobbyraum, ein Sommer- oder Gästeschlafzimmer sowie eine Waschküche und ein Technikraum den Wohnkomfort und schaffen ein privates Refugium für Wellness, Freizeit oder Gäste.

Auf den im Außenbereich vorhandenen Terrassen wurde kürzlich der Unterbau sowie der Belag erneuert. Der sich harmonisch in die Architektur einfügende Pool bietet dank automatisierter Pool-Technik ein entspanntes und unkompliziertes Baderlebnis.

Die Liegenschaft wird über eine kurze Privatstraße erschlossen, für die ein Geh- und Fahrrecht eingetragen ist. Die Schneeräumung auf den Gehsteigen wird durch die Gemeinde

bewerkstelligt, die hauseigenen Zufahrten werden durch den jeweiligen Grundeigentümer selbst organisiert.

Die Einfahrt, welche durch ein automatisches Rollltor von der Straße abgeschirmt wird, bietet Platz für rund 4 PKW's und 1 Carport-Stellplatz. Der Carport wurde um eine Wallbox zur Ladung von Elektro-Autos ergänzt. Die Wallbox wird über die Photovoltaik-Anlage gespeist, welche in den vergangenen Jahren auf dem Dach eingebracht wurde. Die Photovoltaik versorgt ebenso die Warmwasser-Aufbereitung. Auch die Gasheizung erhielt 2021 eine neue digitale Therme, der Warmwasserbehälter wurde 2025 erneuert und sämtliche Sonnenschutzlösungen an den großzügigen Glasflächen wurden optimiert. Eine Alarmanlage sorgt für zusätzliche Sicherheit, während liebevoll ausgeführte Holz-Handarbeiten im Flur mit japanisch inspiriertem Designverlauf dem Innenraum eine besondere, kunstvolle Note verleihen.

Diese Villa präsentiert sich als stilvolles Zusammenspiel aus moderner Architektur, zeitgemäßer Technik und luxuriöser Wohnatmosphäre – ein Ort, der ästhetisches Wohnen und höchsten Komfort nahtlos miteinander verbindet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <5.000m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <3.500m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m

Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <7.000m

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.