

**Lage, Lage, Aussicht! Schaffen Sie sich Ihr Traumhaus in  
bester Nachbarschaft**



**Objektnummer: 176**

**Eine Immobilie von Salzburger Immobilien e.U**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Einfamilienhaus       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 5424 Bad Vigaun              |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1959                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollsaniert             |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 140,00 m²                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 292,00 m²                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                            |
| <b>WC:</b>                           | 2                            |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                            |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                            |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                            |
| <b>Garten:</b>                       | 540,00 m²                    |
| <b>Keller:</b>                       | 70,00 m²                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>F</b> 250,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 3,06                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 770.000,00 €                 |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 80,30 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Bianca Iris Moser**

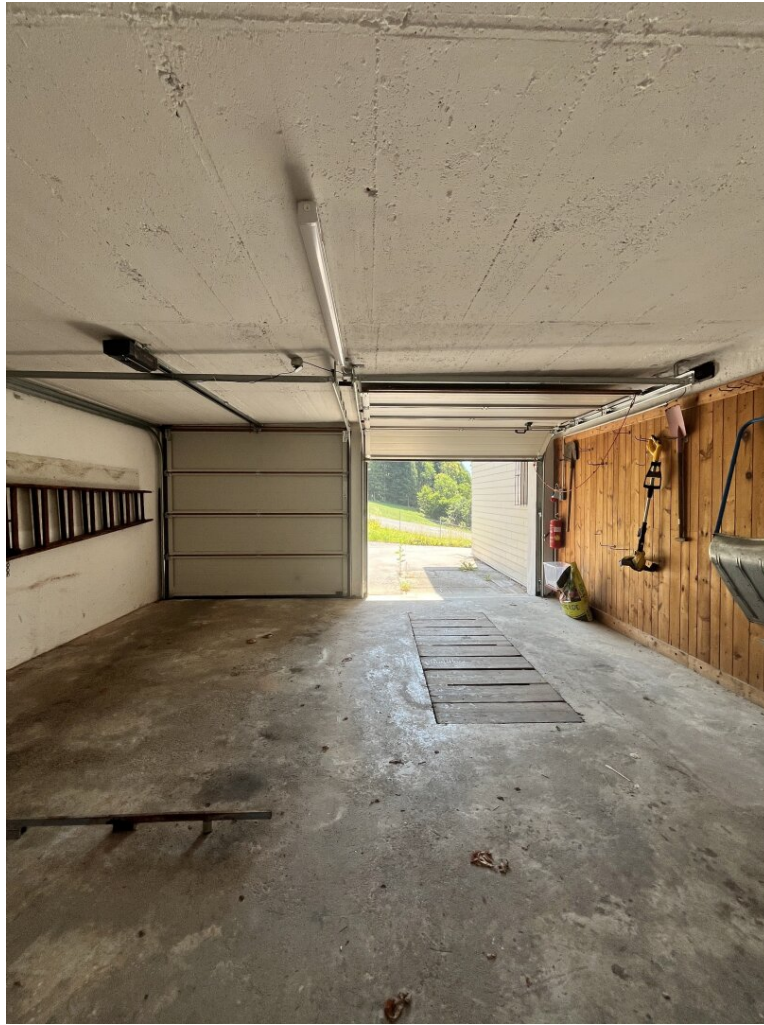
Salzburger Immobilien e.U  
Am Almbach 1  
5400 Hallein

T +43 699 15055351  
H +43 6245 22074

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

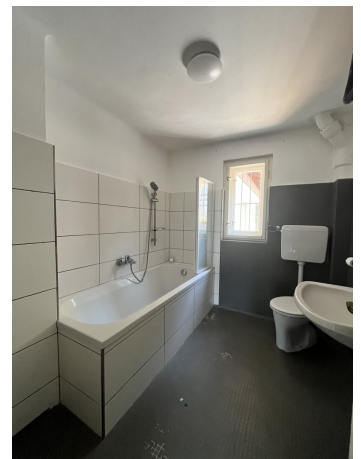
stermin zur

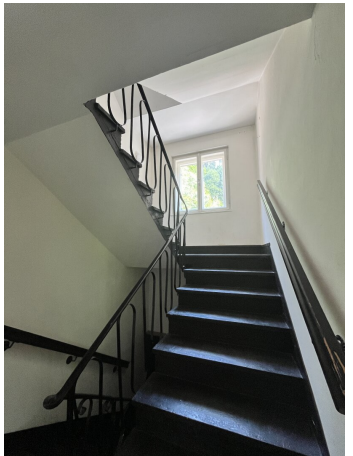












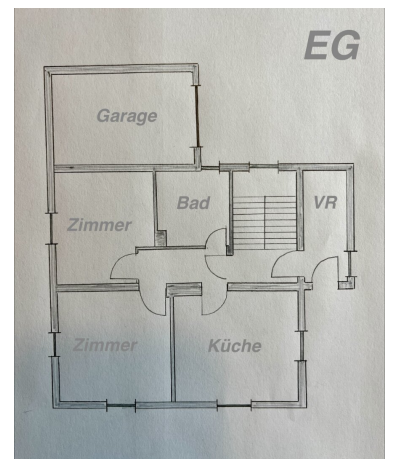




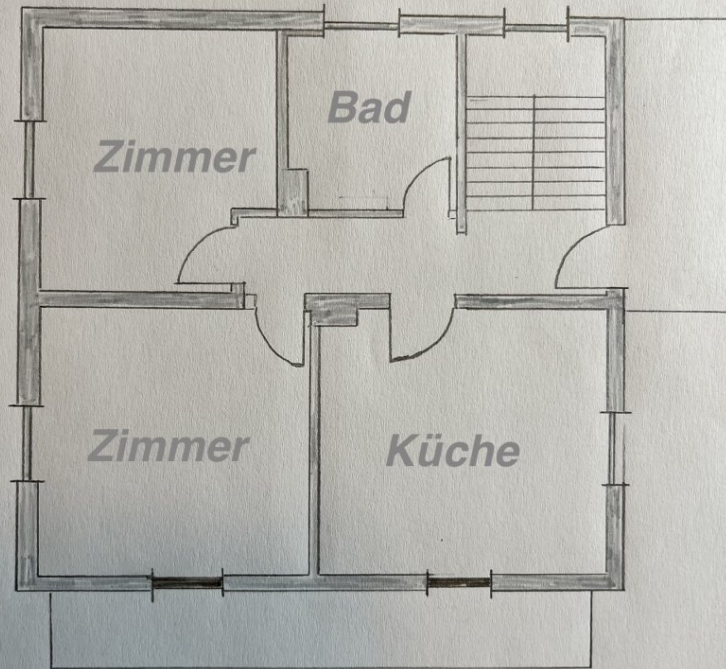




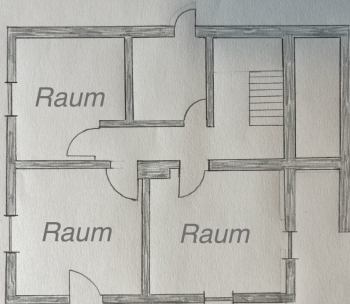




# 1. OG



## KG



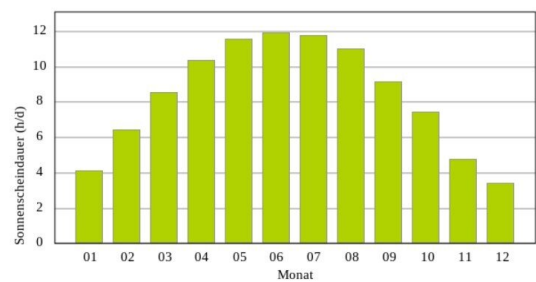
### Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel

Abfragekoordinaten (EPSG:4326): 13.13, 47.68

Abfragehöhe (m): 475.1 (+2.0)

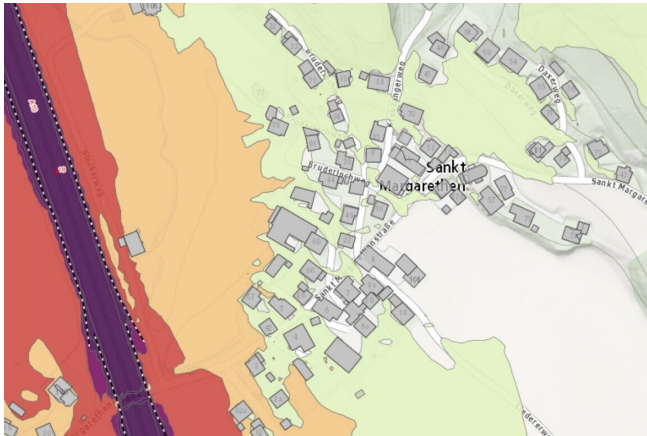
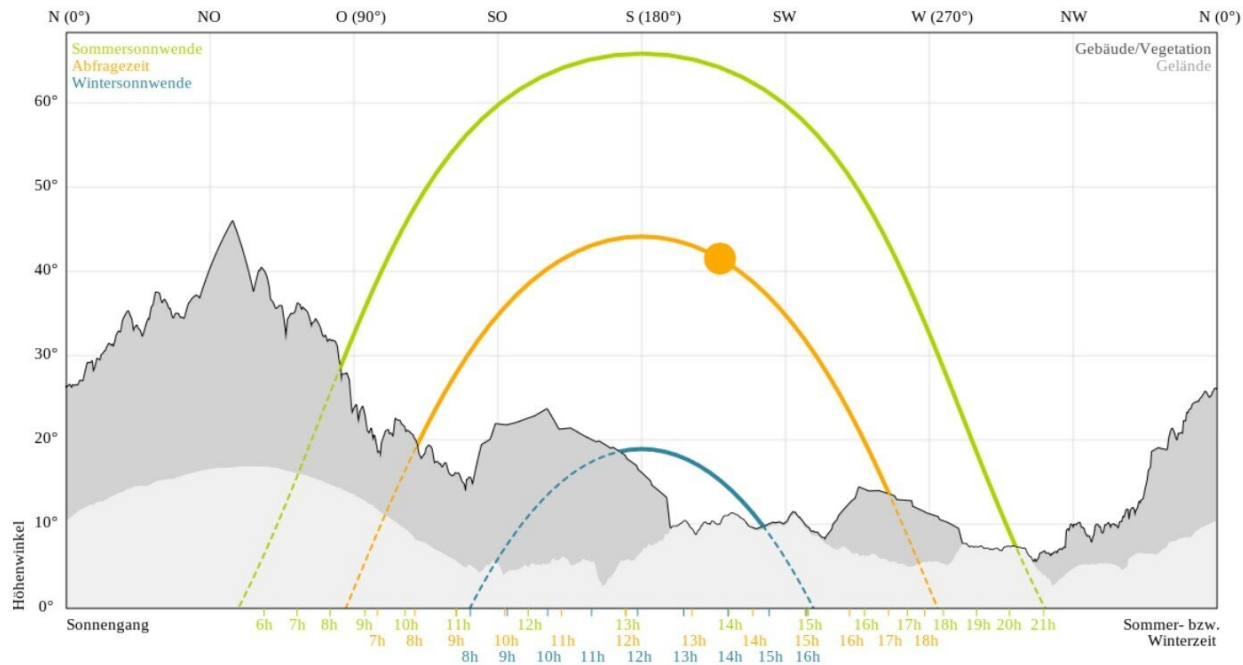
Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2025 - geoland.at

Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2022



Sonnengang mit Horizontdarstellung

Abfragekoordinaten (EPSG:4326): 13.13, 47.68  
Abfragehöhe (m): 475.1 (+2.0)  
Abfragezeit: 25.3.2026, 13:26 Uhr (Sonnenaufgang 8:04 Uhr, Sonnenuntergang 17:01 Uhr)  
Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2025 - geoland.at  
Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2022







## Objektbeschreibung

### **Ihr Logenplatz über dem Salzachtal: Wohnraum mit Weitblick und Potenzial**

Suchen Sie das Besondere? Eine Lage, die man nicht täglich kaufen kann, kombiniert mit einem Haus, das Sie nach Ihren eigenen Vorstellungen formen? Dieses charmante Ein- bis Zweifamilienhaus aus den 1960er-Jahren bietet Ihnen genau diese seltene Gelegenheit. In einer absoluten Spitzenlage von St. Margarethen gelegen, thronen Sie hier mitten im Grünen, genießen absolute Ruhe und eine unvergleichliche Sonnenexposition.

Das Herzstück ist das spektakuläre Panorama: Ihr Blick schweift ungehindert vom Tennen- und Hagengebirge über den Hohen Göll bis hin zum majestätischen Untersberg vor den Toren Salzburgs. Ein Naturschauspiel, das Sie täglich von Ihrer Veranda oder dem Balkon aus neu erleben dürfen.

Solide Basis trifft auf moderne Akzente

Das Gebäude präsentiert sich in einer guten Grundsubstanz: Die Mauern sind trocken, das Dach befindet sich in einem guten Zustand und die Raumaufteilung ist klassisch-optimal gestaltet – ideal für eine große Familie oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Wichtige Investitionen wurden bereits getätigt: Die Elektrik wurde 2020 komplett erneuert. Auch die Ölheizung wurde vor wenigen Jahren getauscht und ist für die kommende Zeit absolut verlässlich.

Gestalten Sie Ihre Zukunft

Obwohl das Haus bereits teilrenoviert war, wartet es darauf, von Liebhabern wachgeküsst und energetisch wie optisch in die Moderne geführt zu werden. Nutzen Sie die zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten, um Ihren persönlichen Stil einzubringen. Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie zusätzliche Stellplätze direkt am Haus.

Hier verbinden sich ländliche Idylle und die Nähe zur Stadt (Hallein/Salzburg) zu einer Lebensqualität, die ihresgleichen sucht. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einmaligen Chance!

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

Gerne lassen wir Ihnen weitere Unterlagen zukommen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Wir freuen uns auf Ihre qualifizierte Anfrage unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten.

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass die Kosten für Kaltwasser, Warmwasser und Heizung noch nicht in den Betriebskosten enthalten sind und noch hinzuzurechnen sind, da diese uns derzeit noch nicht vorliegen.

Teile dieses Exposés, insbesondere die werblichen Formulierungen zur Lage und Objektbeschreibung, wurden unter Unterstützung von KI erstellt. Alle sachlichen Angaben beruhen auf den Informationen des Eigentümers; die Skizzen dienen der Veranschaulichung der Raumaufteilung; für die Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <1.500m  
Höhere Schule <6.500m  
Universität <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <1.500m  
Polizei <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap