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



Objektnummer: 180

Eine Immobilie von Salzburger Immobilien e.U

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5424 Bad Vigaun
Baujahr:	1959
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	140,00 m²
Nutzfläche:	292,00 m²
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	2
Garten:	540,00 m²
Keller:	70,00 m²
Heizwärmebedarf:	F 250,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,06
Kaufpreis:	740.000,00 €
Betriebskosten:	80,30 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Bianca Iris Moser

Salzburger Immobilien e.U
Am Almbach 1
5400 Hallein

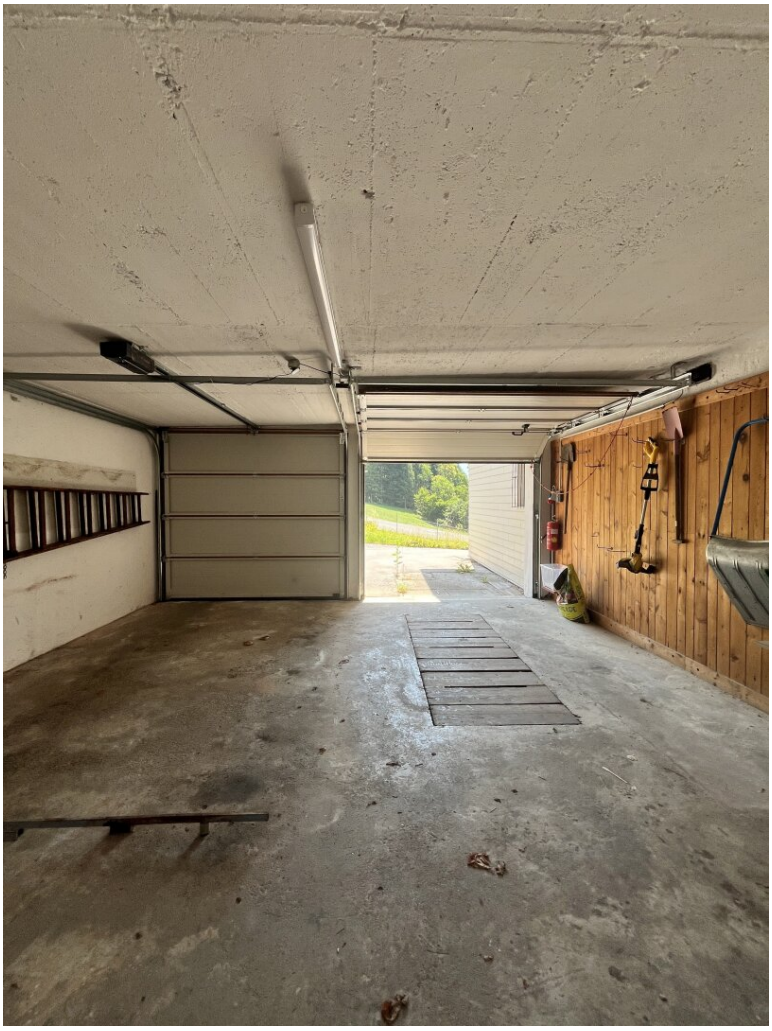
T +43 699 15055351
H +43 6245 22074

Gerne stehe ich Ihnen stermin zur Verfügung.













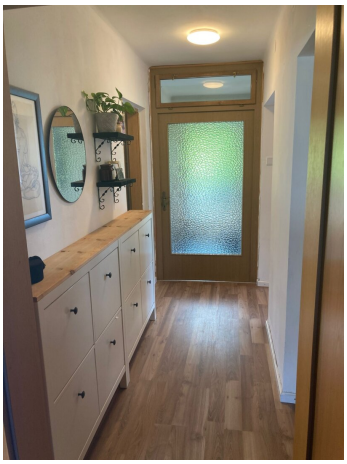






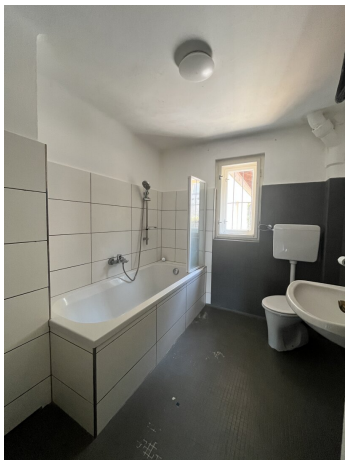




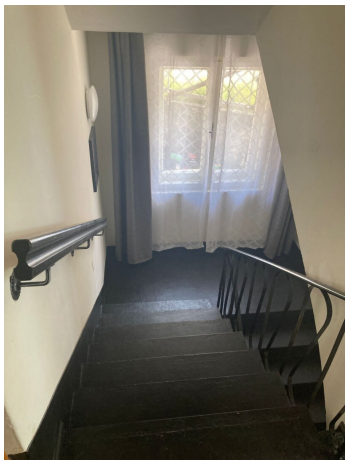


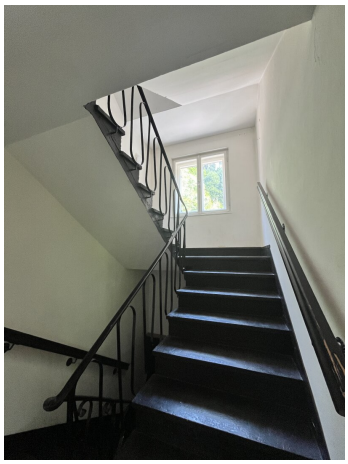






















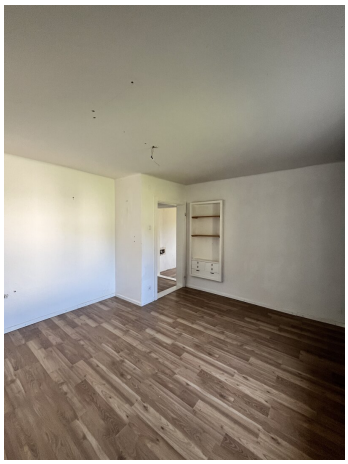














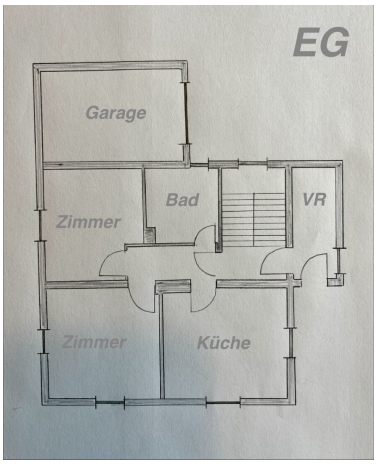


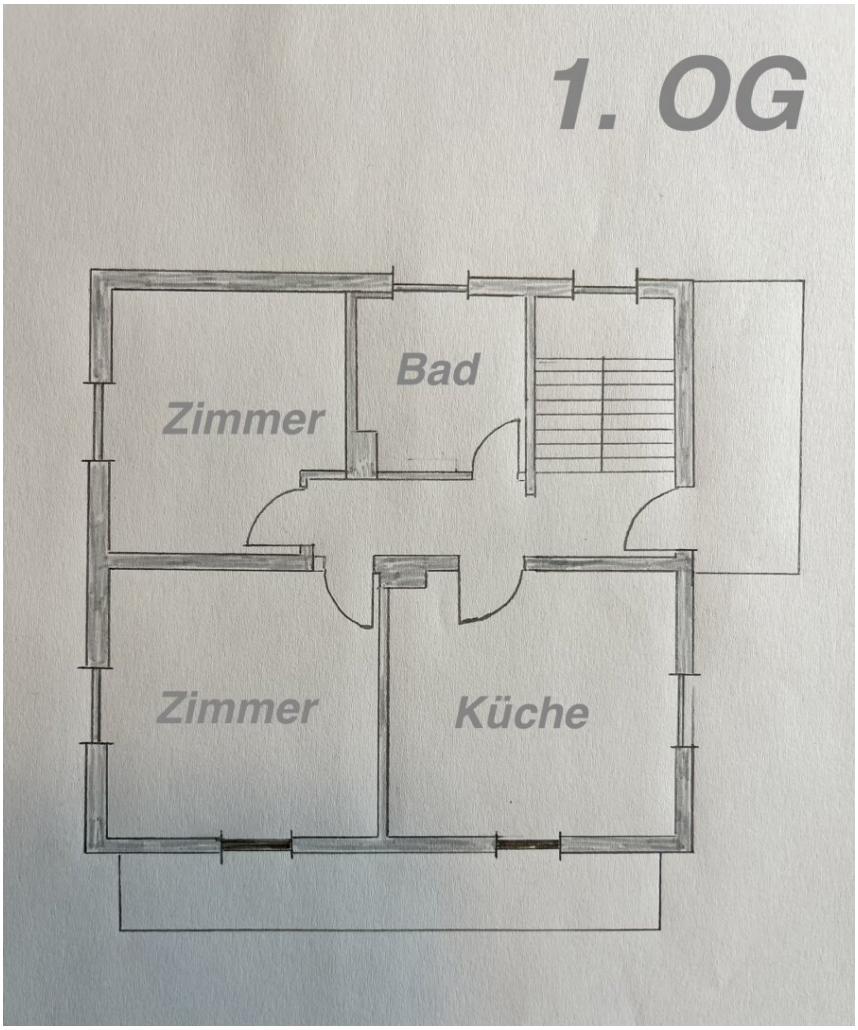


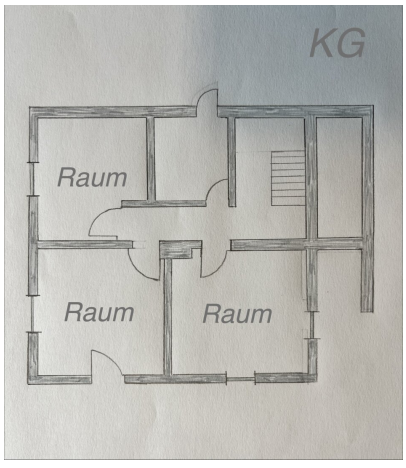






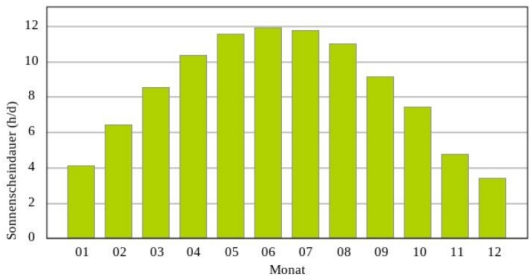

EG
Garage
Bad
VR
Zimmer
Zimmer
Küche





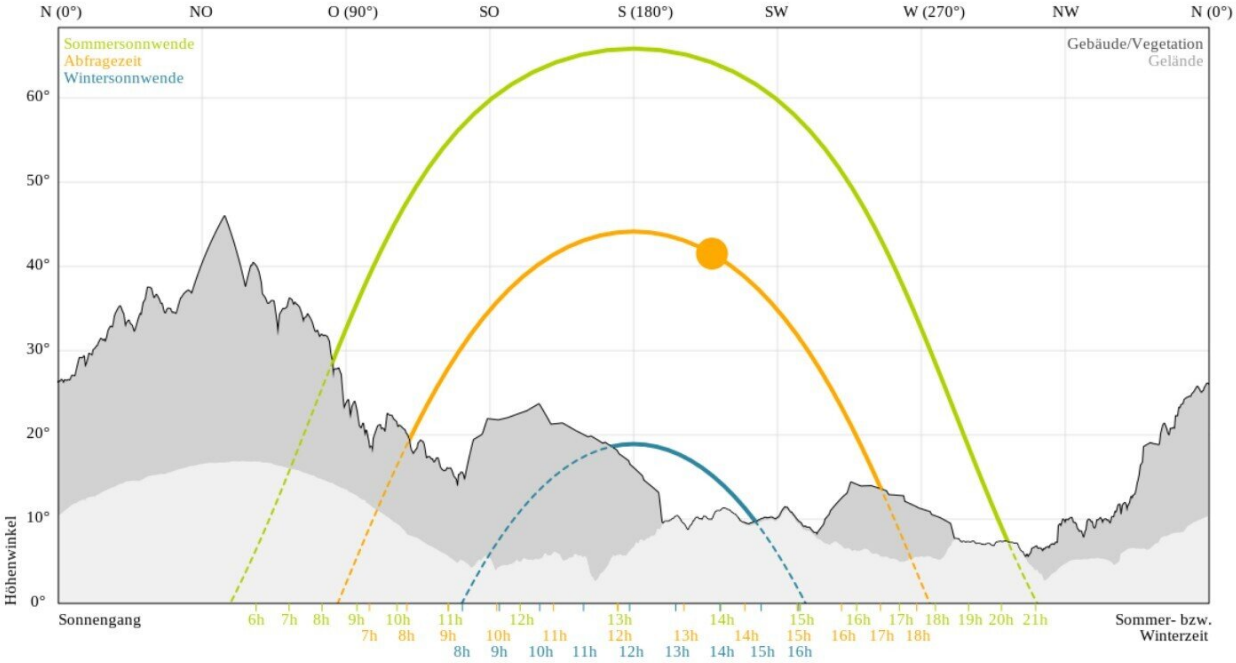
Sonnenstunden pro Tag im Monatsmittel

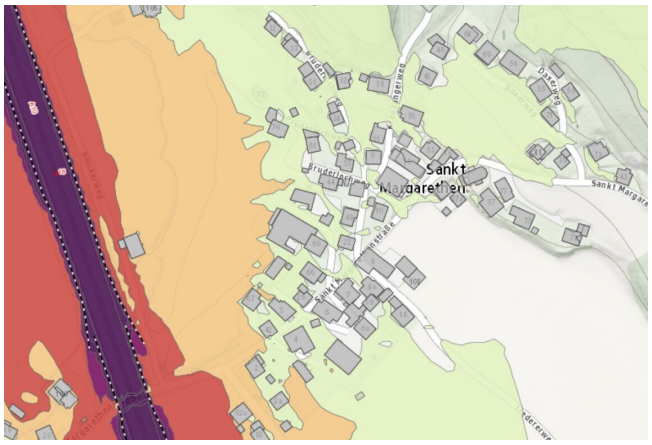
Abfragekoordinaten (EPSG:4326): 13.13, 47.68
Abfragehöhe (m): 475.1 (+2.0)
Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2025 - geoland.at
Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2022



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: Wohntraum 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