ANIF: Doppelhaushälfte mit Bergblick



Ausblick - Untersberg

Objektnummer: 7230/738

Eine Immobilie von Peges

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Watzmannweg
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5081 Anif
Baujahr:	1979
Wohnfläche:	127,73 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	4
Balkone:	2
Keller:	37,73 m²
Heizwärmebedarf:	E 183,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,99
Kaufpreis:	789.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Penninger, MSc.

Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.
Itzlinger Hauptstraße 57
5020 Salzburg

T +43 662 458 758













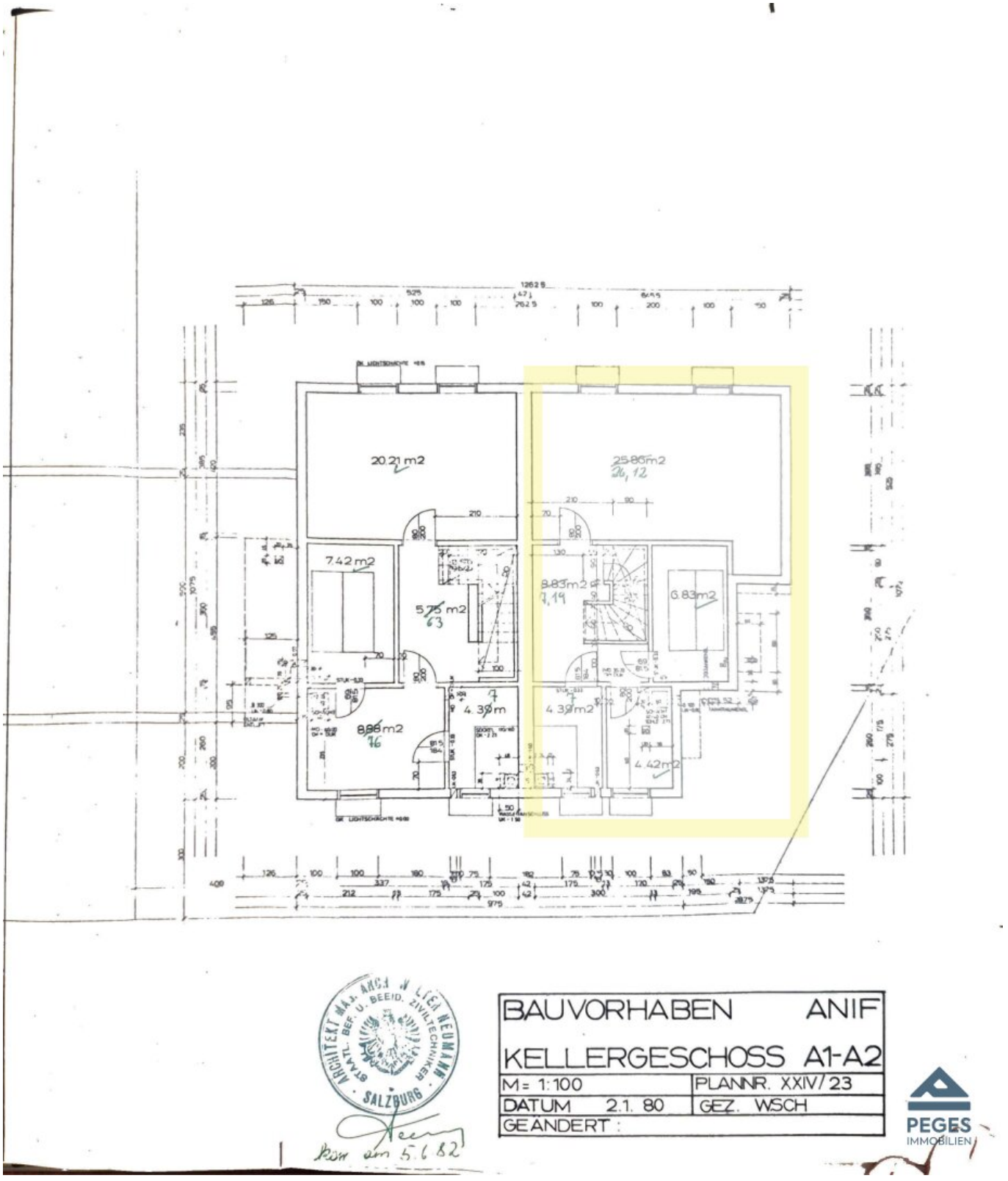

PEGES
IMMOBILIEN

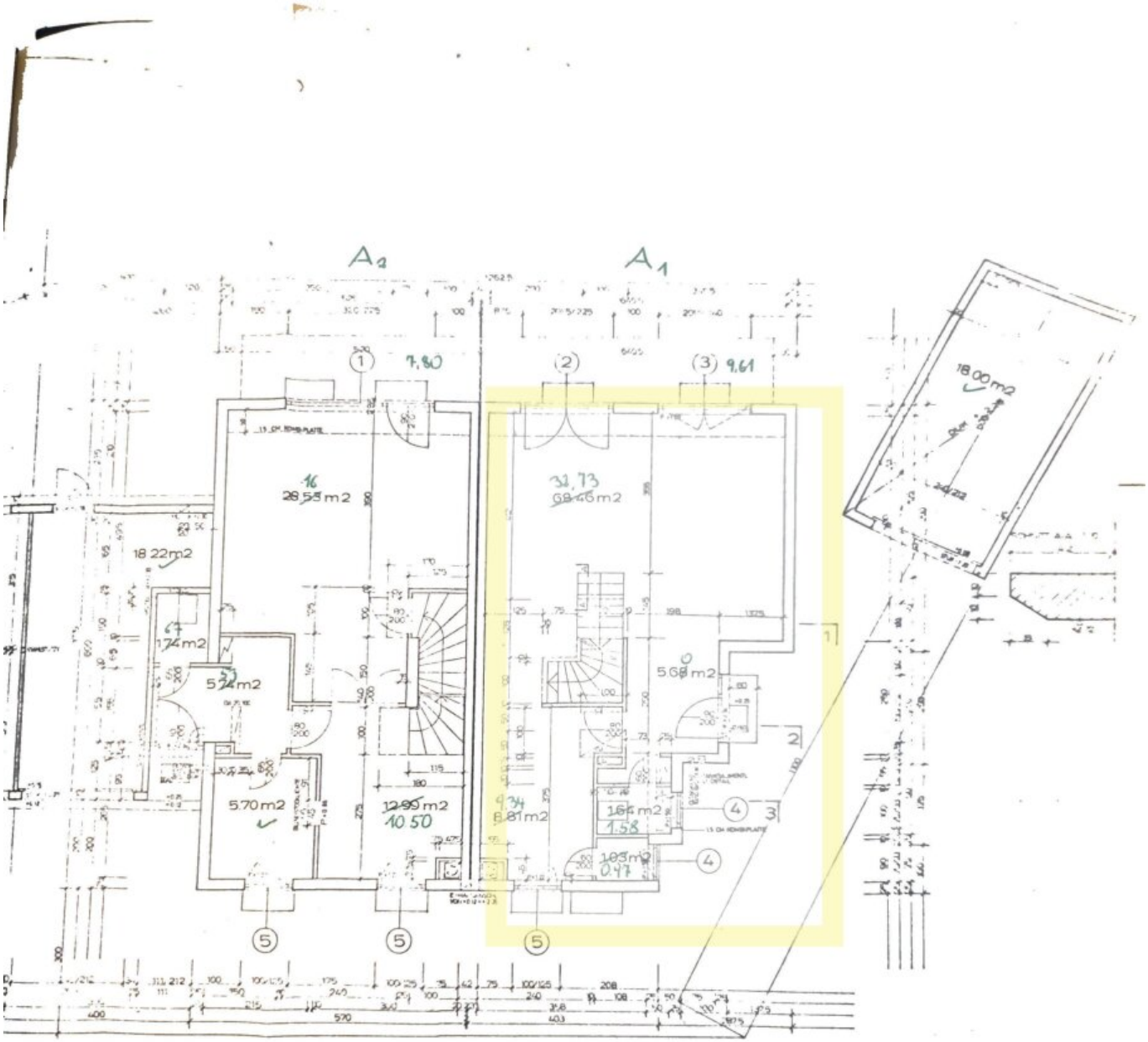
BAUVORHABEN ANIF
PLANNR. XXIV/18 23.2.78 SM

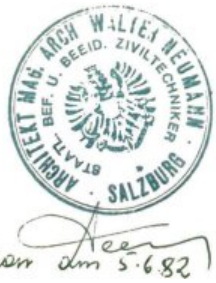
LAGEPLAN
M= 1:500



PEGES
IMMOBILIEN

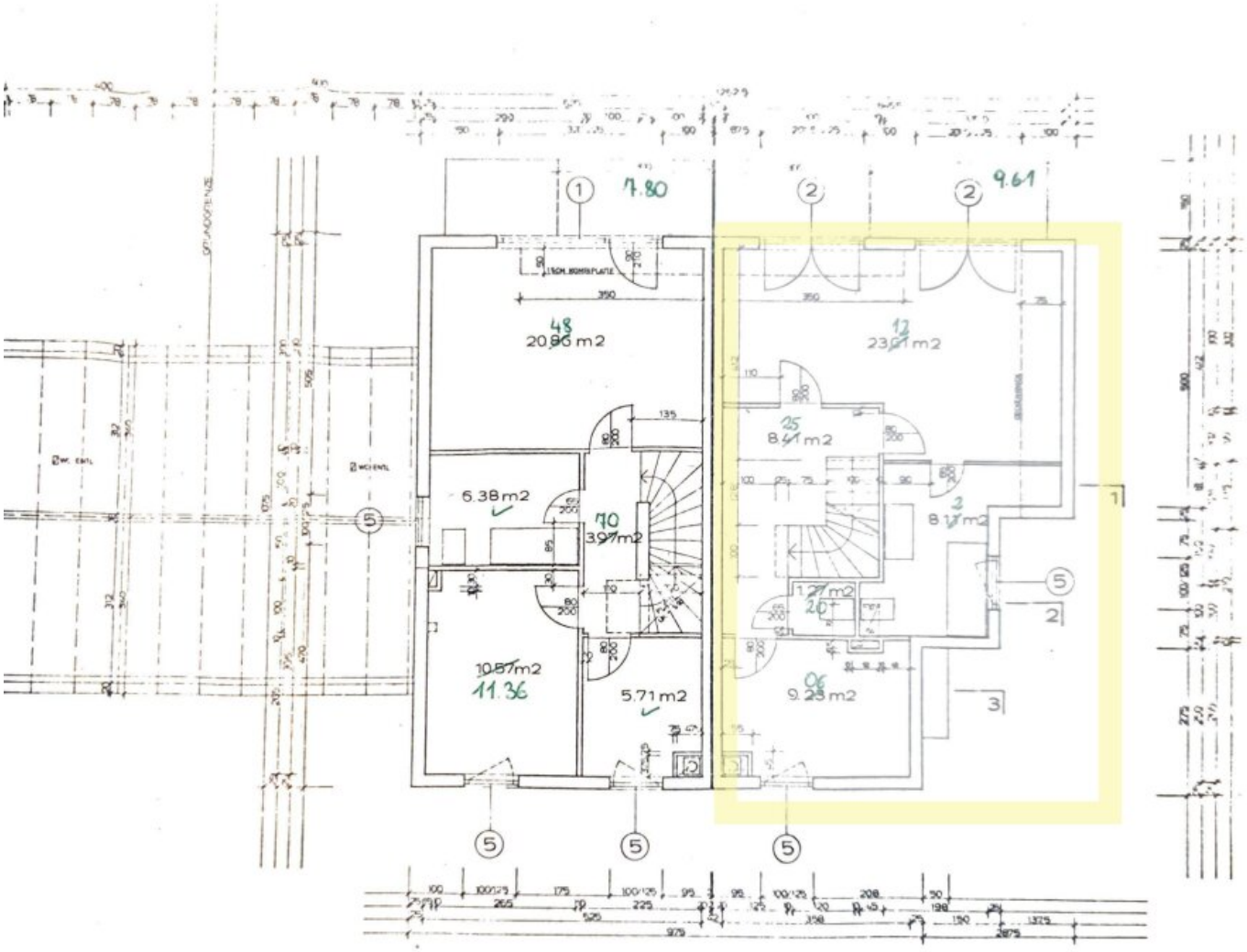

20.21 m2
25.86 m2
26,12
7.42 m2
5.75 m2
63
8.83 m2
7,19
6.83 m2
4.39 m
4.39 m2
8.88 m2
76
4.42 m2
ARCHITEKT MAG. ARCH. W. LEO NEUMANN
STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
SALZBURG
BAUVORHABEN ANIF
KELLERGESCHOSS A1-A2
M = 1:100
PLANNR. XXIV/23
DATUM 2.1. 80
GEZ. WSCH
GEÄNDERT :
PEGES
IMMOBILIEN





BAUVORHABEN	ANIF
ERDGESCHOSS	A1-A2
M= 1:100	PLANNR. XXIV/24
DATUM 2.1.80	GEZ. WSCH
GEÄNDERT:	

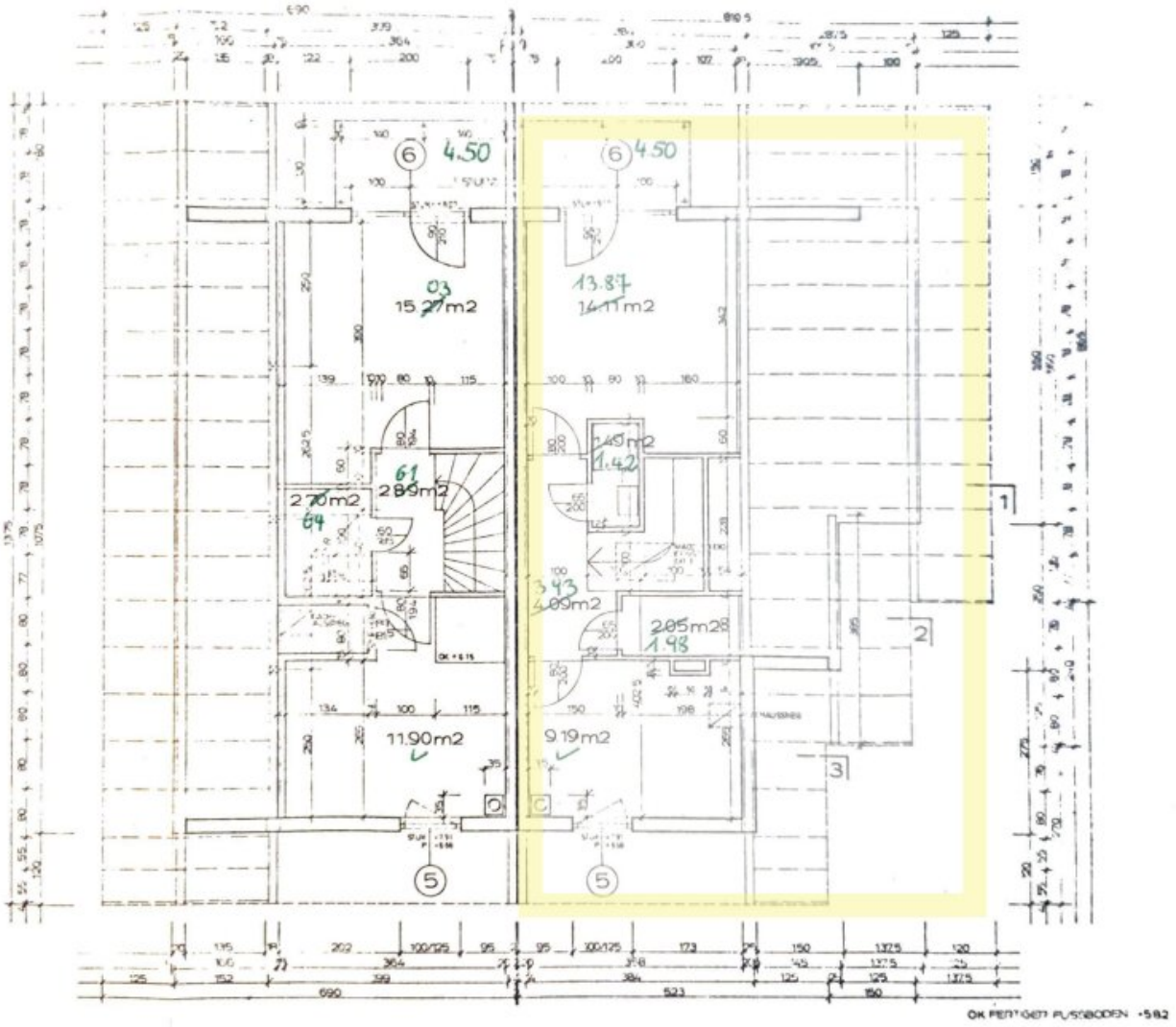
PEGES
IMMOBILIEN



ARCHITEKT MAG. ARCH. WALTER NEUMANN
BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER
STADT SALZBURG
5.6.82

BAUVORHABEN	ANIF
OBERGESCHOSS	A1-A2
M= 1:100	PLANNR. XXIV/25
DATUM 2.1.80	GEZ. WSCH
GEÄNDERT:	

PEGES
IMMOBILIEN

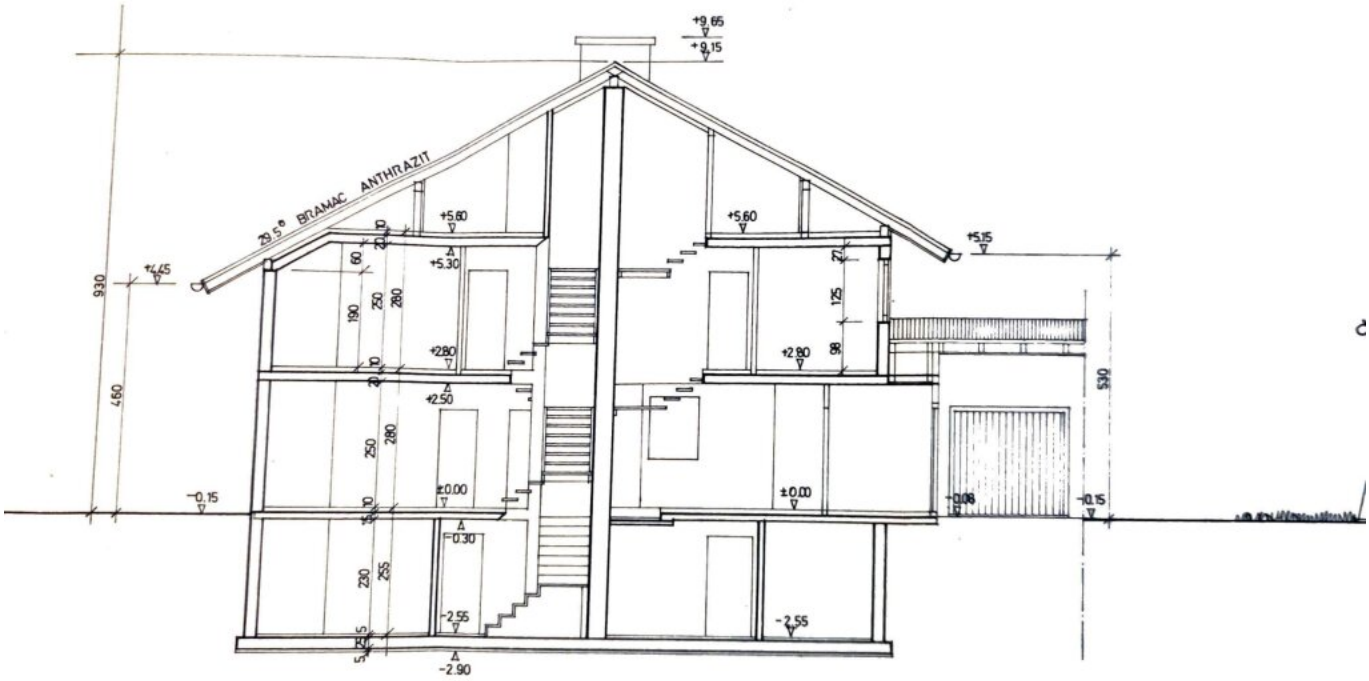


ARCHITEKT MAG. ARCH. WALTER NEUMANN · STAATL. BEF. U. BEEID. ZIVILTECHNIKER · SALZBURG

kom am 5.82

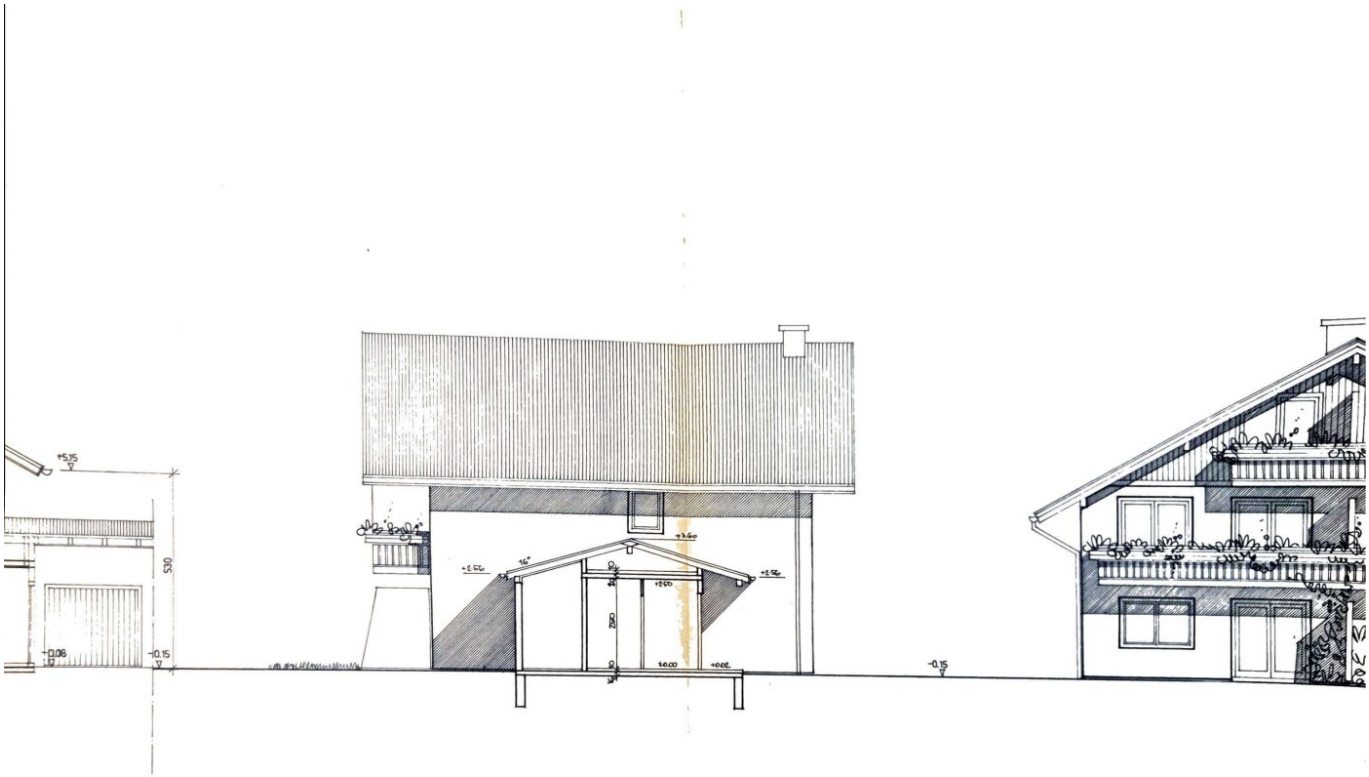
BAUVORHABEN	ANIF
DACHGESCHOSS	A1-A2
M= 1:100	PLANNR. XXIV/ 26
DATUM 2.1. 80	GEZ. WSCH
GEÄNDERT:	

PEGES IMMOBILIEN



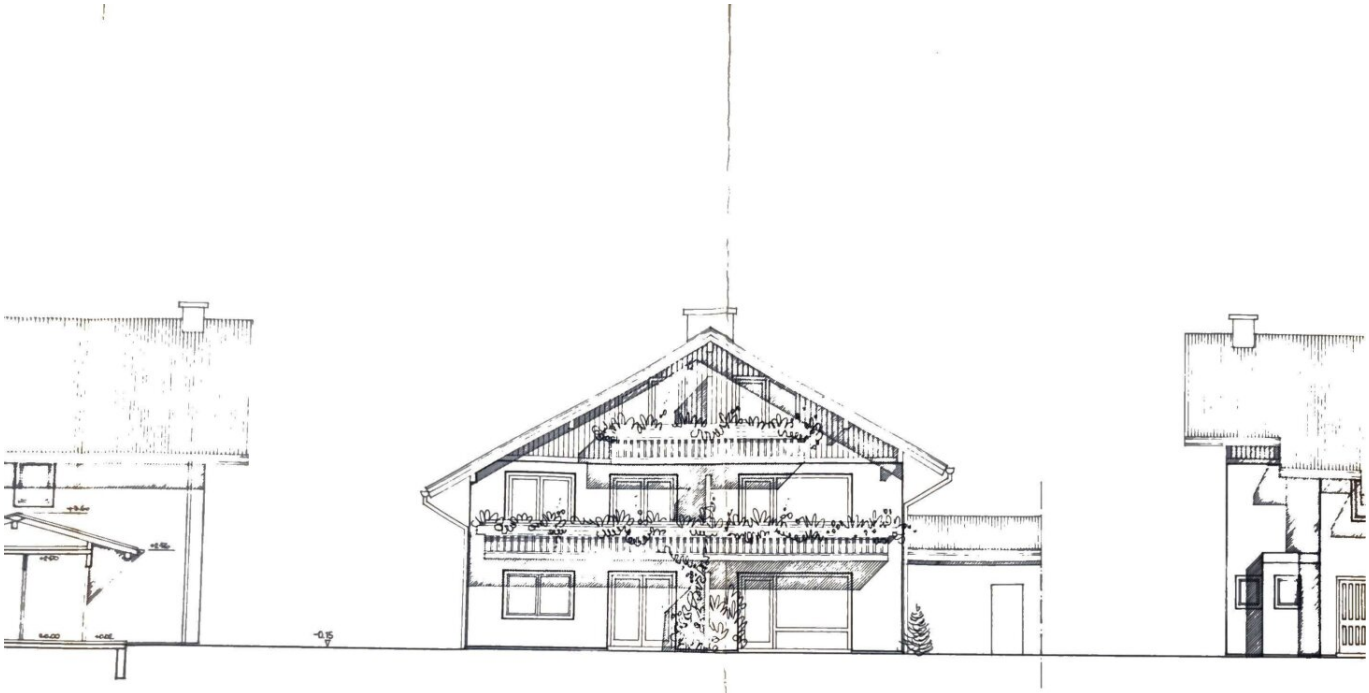
QUERSCHNITT

PEGES
IMMOBILIEN



SÜDANSICHT

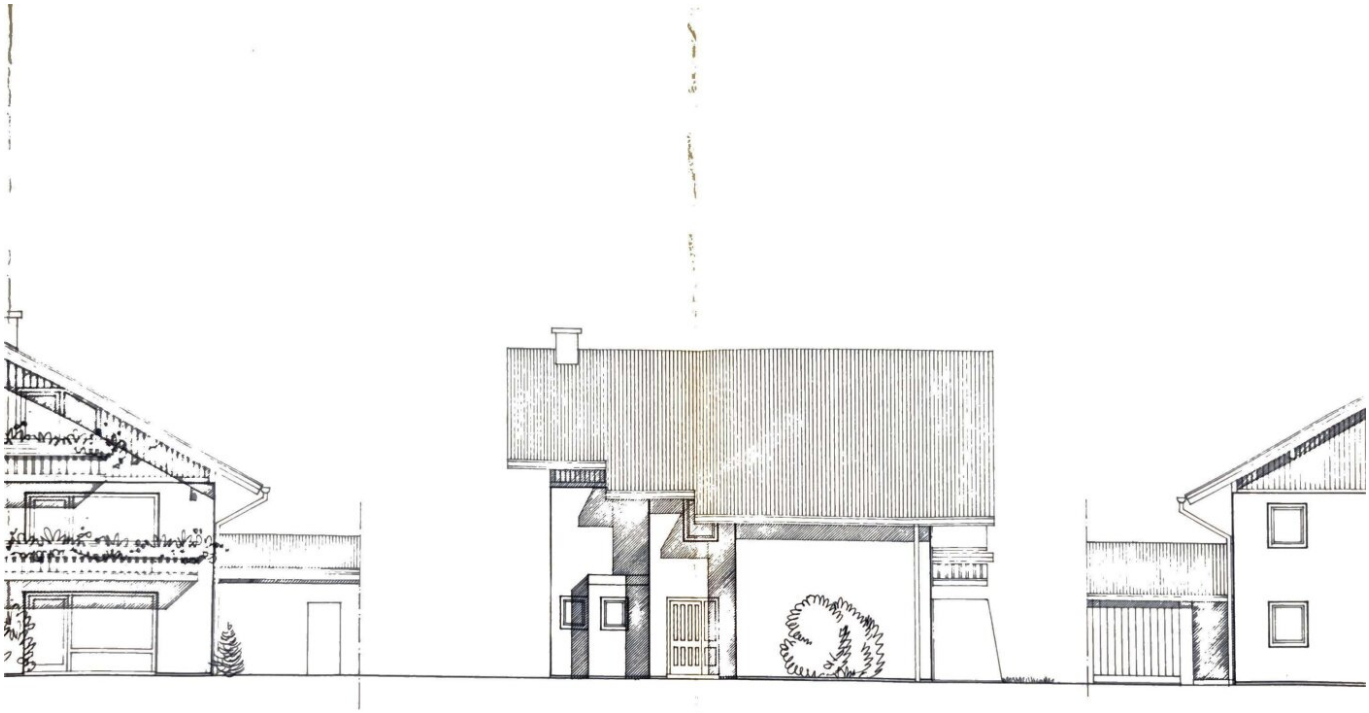
WESTANSICHT



WESTANSICHT

NORDANSI

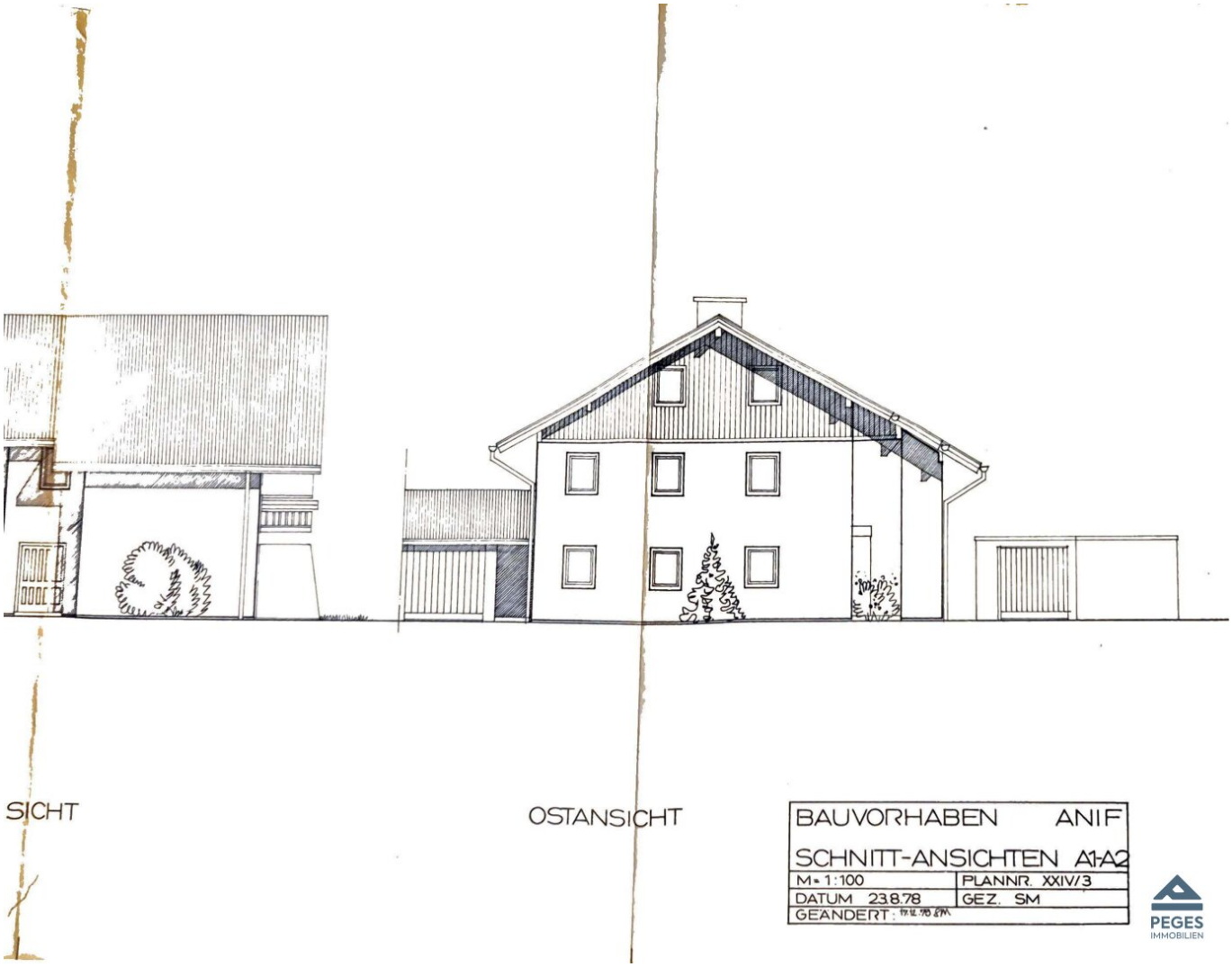
PEGES
IMMOBILIEN



NORDANSICHT

OSTANSI

PEGES
IMMOBILIEN


SICHT
OSTANSICHT
BAUVORHABEN ANIF
SCHNITT-ANSICHTEN A1-A2
M = 1:100
PLANNR. XXIV/3
DATUM 23.8.78
GEZ. SM
GEÄNDERT:
PEGES
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Die im begehrten und **grünen Süden vor den Toren der Stadt Salzburg**, in Anif gelegene **Doppelhaushälfte** mit einer **Wohnfläche von ca. 127,73 m²** und Erstbezug im Jahr 1980 überzeugt durch ihr enormes **Potenzial** und eine **durchdachte Raumaufteilung**. Das Wohnhaus befindet sich am **Watzmannweg** in der Nähe des traditionsreichen Gasthofs Friesacher und erstreckt sich über **drei Wohnebenen plus Unterkellerung** bei einem dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustand. Mit etwas Renovierungsaufwand bietet dieses Haus die ideale Basis für die Verwirklichung der persönlichen Vorstellungen vom **Traum vom Eigenheim**.

Über den **Vorraum** samt **praktischem Gäste-WC** mit Handwaschbecken gelangt man in den **angenehmen Hauptwohnbereich**: das **großzügige Wohnzimmer** bildet das Herzstück des Erdgeschosses und öffnet sich direkt auf die **sonnige Terrasse samt anschließenden Wintergarten** und den **gepflegten Garten** . Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die **optimale West-Ausrichtung** mit unvergleichlichem **Blick auf den majestätischen Untersberg**, der insbesondere von den **Balkonen in Ober- und Dachgeschoß** mit Flächen von ca. **9,61 m² (OG)** bzw. **4,50 m² (DG)** gegeben ist. Eine **separat angeordnete Küche** mit direkt angeschlossener **Speis/ Abstellraum** ist praktisch gestaltet. Von hier aus ist auch das Kellergeschoss über eine Treppe zugänglich. Der Zugang zu den oberen Etagen fügt sich über eine Holztreppe harmonisch in das Wohnambiente ein.

Das **Obergeschoss** verfügt über eine **durchdachte Raumstruktur**: Hier befindet sich ein **geräumiges Zimmer**, das derzeit - **clever mit einer Holzwand optisch unterteilt** - als Arbeits- und Schlafzimmer genutzt werden kann. Auf dieser Wohnebene sind zudem ein **separates Gäste-WC** sowie ein **Bad** angeordnet, welches mit **Wanne, Dusche, WC und Bidet** ausgestattet ist. Der Außenbereich, ein **Balkon** mit herrlichem Ausblick auf die Umgebung, ist hier ebenfalls zugänglich.

Im **ausgebauten Dachgeschoss** stehen zwei weitere charmante **Zimmer mit Mansarde** zur Verfügung, ergänzt durch ein eigenes **Duschbad** und ein **separates WC**. Von hier aus genießt man ebenso eine wunderbare Aussicht vom **Balkon**.

Raumeinteilung:

EG: Eingansgbereich/ Vorraum, Gäste-WC, Wohnzimmer, Küche, Abstellraum/ Speis

OG: Diele, Büro, Schlafzimmer mit Bad en suite (mit Dusche, Wanne, WC, Bidet), WC separat, Kinderzimmer, Balkon

DG: Diele, 2x Zimmer, WC separat, Bad mit Dusche, Balkon

Keller: Diele, Hobbyraum, Lager, Waschküche, Heizraum, Öltank

Terrasse, Garten, Wintergarten, Garage, Geräte-Schuppen

Das Haus ist **unterkellert** und bietet neben den klassischen **Funktionsräumen** wie Waschküche, Heizraum, Öltank und Lager einen **beheizten Hobbyraum mit Fenstern,** der **vielfältige Nutzungsmöglichkeiten** für Freizeit, Fitness oder Homeoffice eröffnet. Abgerundet wird das Raumangebot durch einen praktischen **Geräteschuppen mit ca. 6,90 m²** sowie eine **eigene Garage**. Die Beheizung erfolgt über eine Öl-**Zentralheizung**, Anschlüsse für Kabel-TV sowie Internet sind über die Salzburg AG verfügbar.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <4.250m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <250m
Universität <3.250m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <4.250m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <2.500m
Polizei <1.750m

Verkehr

Bus <250m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <1.750m
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.