

**Top Angebot- BIETERVERFAHREN ! Gediegenes  
Mehrfamilienhaus in Salzburg mit Garten, Pool und viel  
Platz!**



**Objektnummer: 4353/182**

**Eine Immobilie von SEEKIRCHER Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	215,56 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	275,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	78,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,22
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mst. Georg Seekircher**

SEEKIRCHER Immobilien  
Pairfeld 40  
6264 Fügenberg

T +43 650 40 103 40









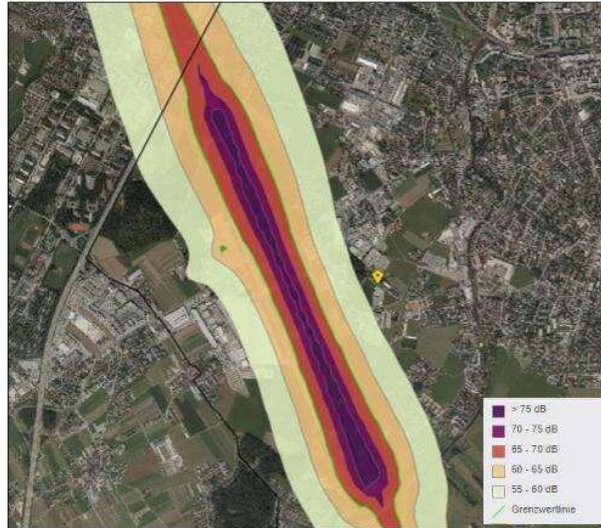








Auszug Lärmkarte:



Bundesministerium: Strategische Lärmkarte: 2022 Flugverkehr – 24 h Durchschnitt (Nachtflugverbot)

<https://maps.laerminfo.at/>, [06.03.2024]

Fahrerlaubnis Attersee-Süd (nbf)  
Dorfstraße 50, 4865 Nalldorf am Attersee • T: +43 7666 82000 38998  
F: +43 7666 82000 3 38904 • E-Mail: office@attersee-immobilien.at

attersee-immobilien.com

Landesgericht Wien • FN 91286 • BIC: RZOOAT3303  
Versicherungsmittler GISA-Zahl 27569005  
UID-Nr.: ATU 29 47 31 04





Wir bewegen Immobilien!  
[www.seekircher-immobilien.at](http://www.seekircher-immobilien.at)

An-und Verkauf von  
Immobilien

Vermittlung von  
Immobilien

Projektmanagement

Objektoptimierung

kostenlose  
Immobilienbewertung



**Mst. Georg Seekircher**  
Immobilientreuhänder

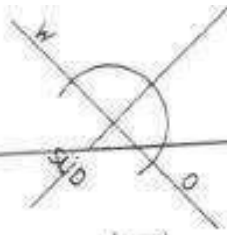
📍 6264 Fügenberg/Zillertal

☎ +43 650 40 103 40

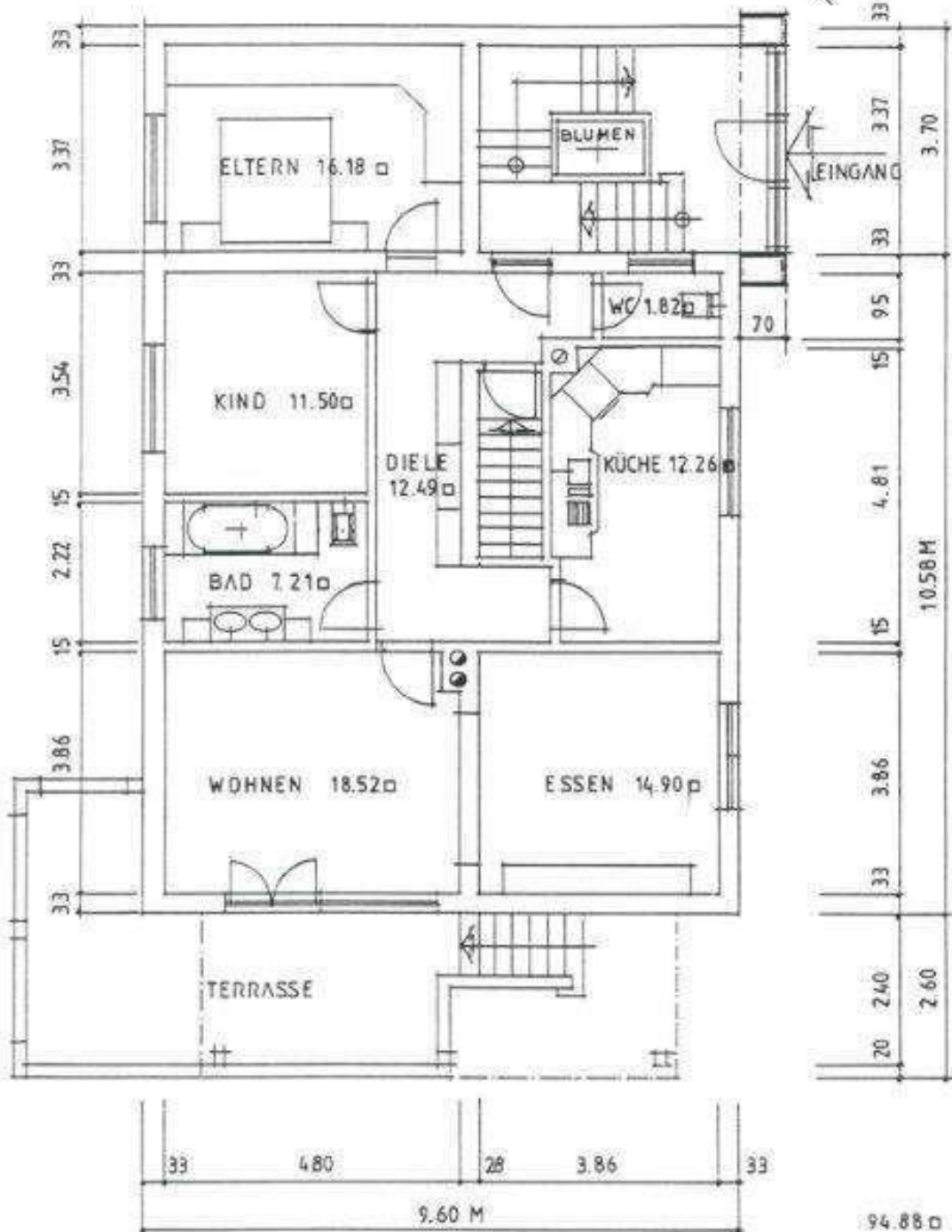
✉ [office@seekircher-immobilien.at](mailto:office@seekircher-immobilien.at)



- 17.20 -

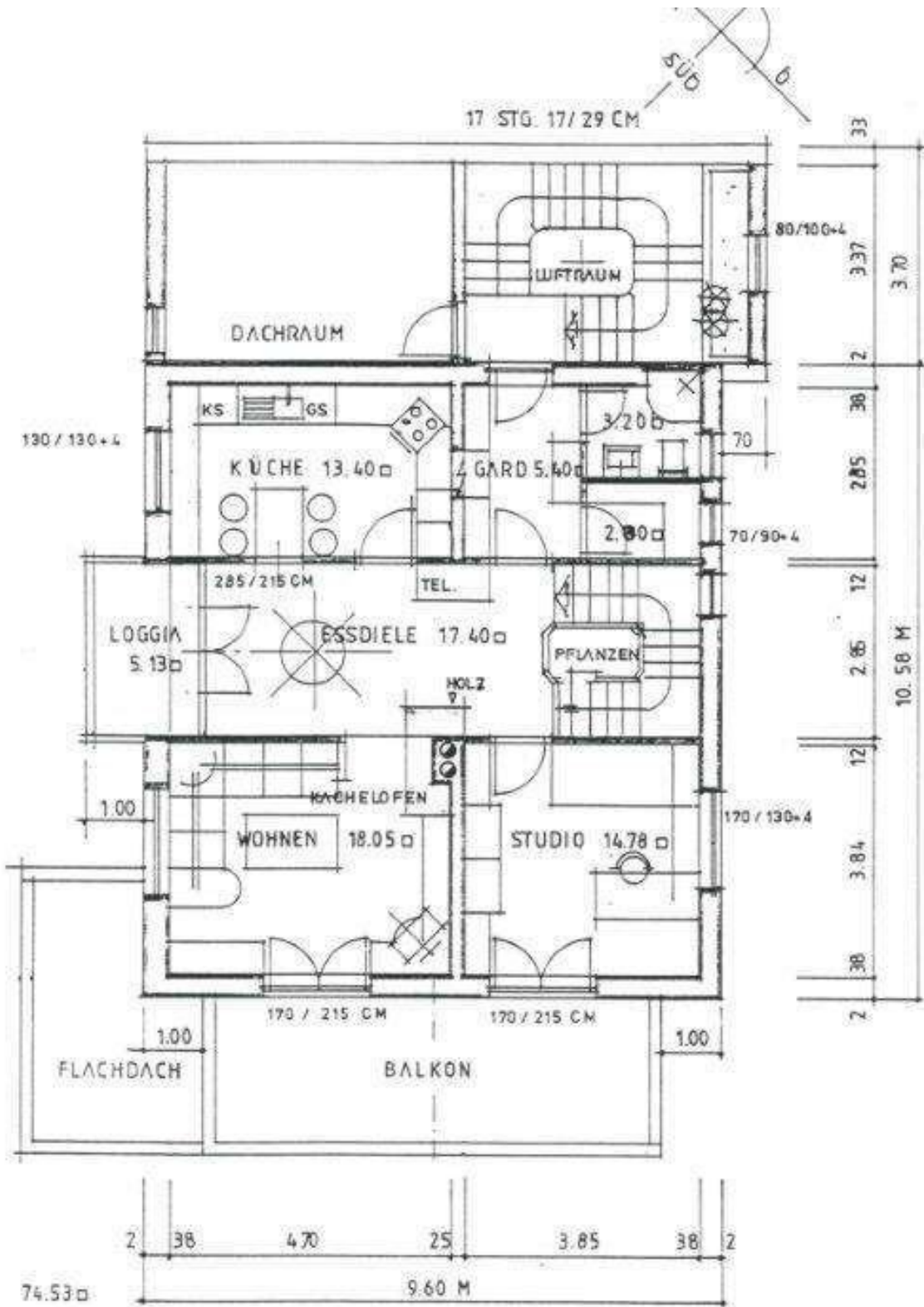


- 27.89 -

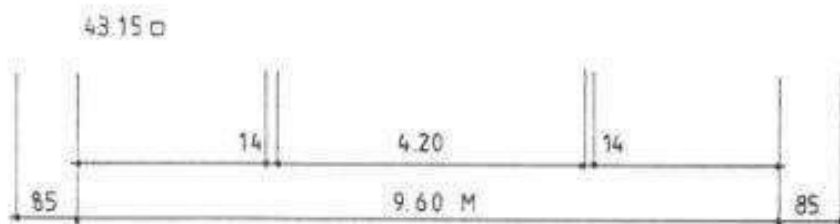
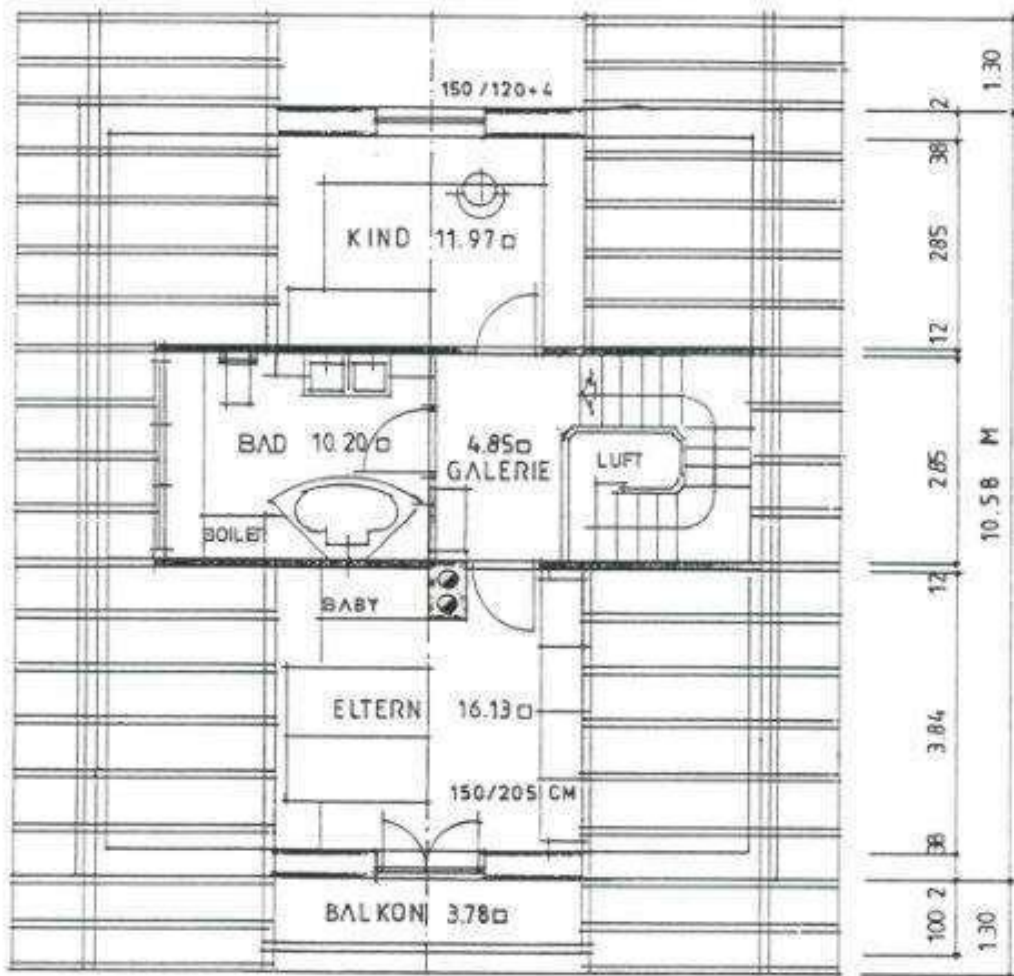


- 27.92 -

ERDGESCHOSS



WOHN GESCH OSS



DACHGESCHOSS

## **Objektbeschreibung**

***Bieterverfahren bis einschließlich 30.04.2025***

***Zum Verkauf kommt ein sehr großes Zweifamilienhaus mit einer Erdgeschoßwohnung mit Wintergarten und einer***

***riesigen Maisonetten Wohnung im 1. und 2. Stock ebenfalls mit Wintergarten.***

**Der im Jahre 1962 erbaute Bungalow wurde 1997 kernsaniert und das Gebäude in diesem Jahr auch um die 2 Obergeschoße aufgestockt .**

**Highlights dieses außergewöhnlichen Objektes:**

- # riesiger naturbelassener Garten mit Sonnenterasse mit viel Privatsphäre - Natur pur !**
- # sehr großer beheizbarer Swimmingpool**
- # große Doppelgarage mit Geräteschuppen**
- # keinerlei Verkehrslärm vor dem Anwesen da Sackgasse !**
- # Nähe zum Flughafen -aber keine lärmstörenden Überflüge !**
- # Gebäude wurde laufend instant gehalten und liebevoll gepflegt - zuletzt wurden 2023 alle Fenster erneuert ( 3 fach Verglasung )**

**Aufteilung des Gebäudes :**

**Erdgeschoßwohnung Wohnfläche 94,88 m<sup>2</sup> + riesiger Wintergarten !!**

**Diele, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche , Badezimmer, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer und riesiger Wintergarten**

**Maisonetten-Wohnung 1. Stock + Dachgeschoß -Wohnfläche 120,68 m<sup>2</sup> + riesiger Wintergarten !!**

**Flur, großer heller Wohnbereich mit Esszimmer und Loggia , Studio , Küche ,  
Badezimmer, separates WC ,Dachraum und riesiger Wintergarten**

**DG : Galerie, Elternzimmer, Kinderzimmer und Badezimmer**

### **Kellergeschoß:**

**Infrarotkabine und Dusche , Technikräume und Kellerräume**

**In der Stadt wohnen und doch Feeling wie am Lande.**

**Dieses einzigartige Anwesen verbindet beide Welten.**

**Gerne bieten wir  
Ihnen eine unverbindliche Besichtigung an und freuen uns auf Ihre Anfrage**

.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m



Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap