

**Natur pur! Mitten in der Stadt – Entweder als Baugrund
oder Ihr Traumhaus mit Schwimmteich**



1

Objektnummer: O2100161175
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Wohnfläche:	240,00 m ²
Gesamtfläche:	240,00 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	2.000,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 108,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,80
Kaufpreis:	2.499.000,00 €
Betriebskosten:	214,00 €
Heizkosten:	372,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3 inkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

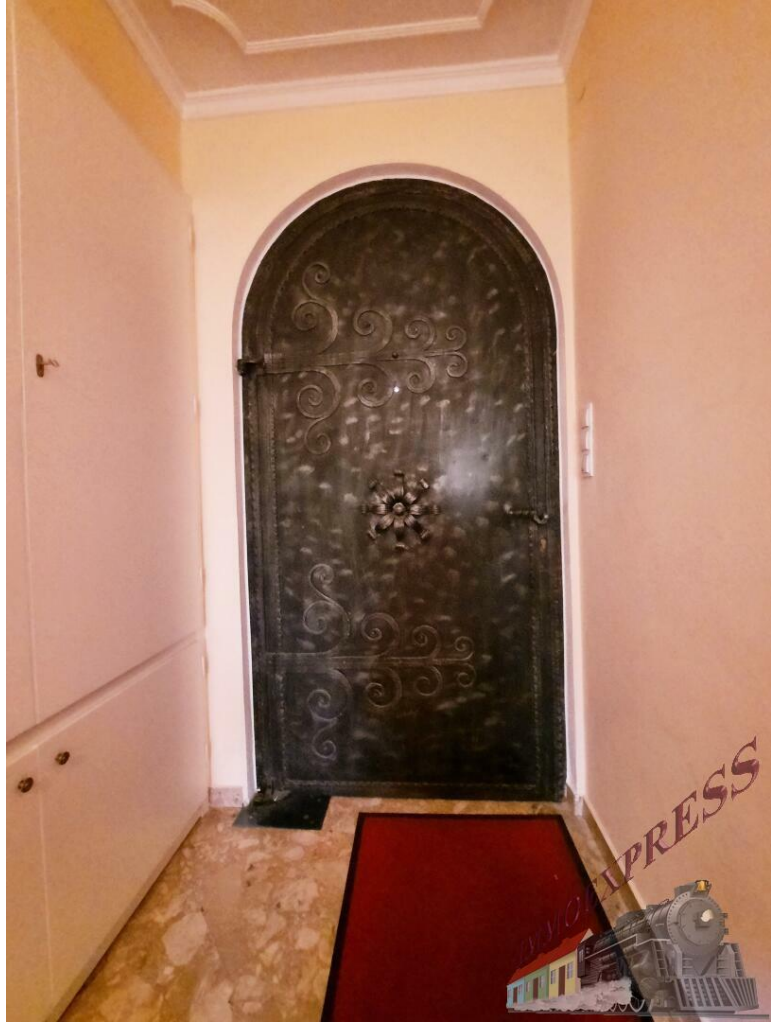
Ihr Ansprechpartner

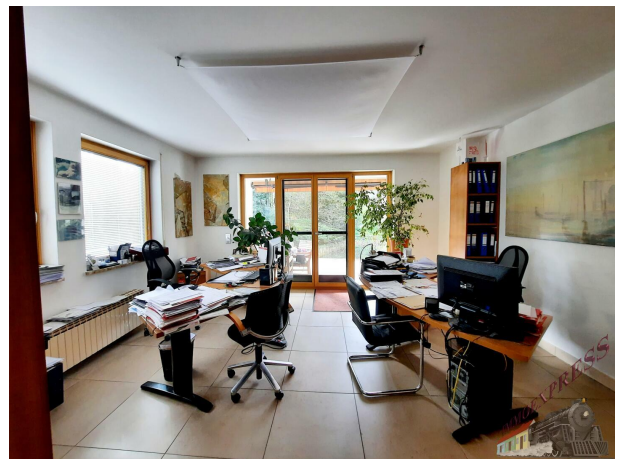
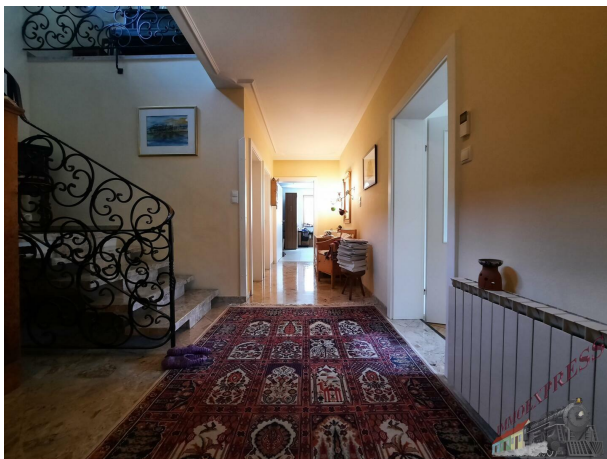


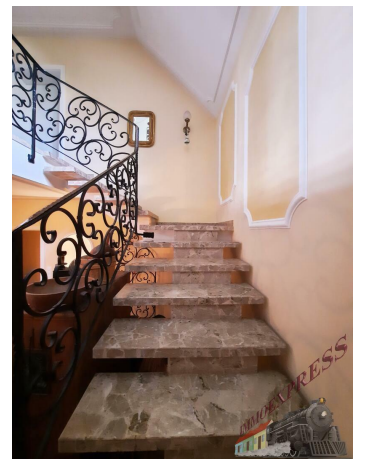
Michael Schintler



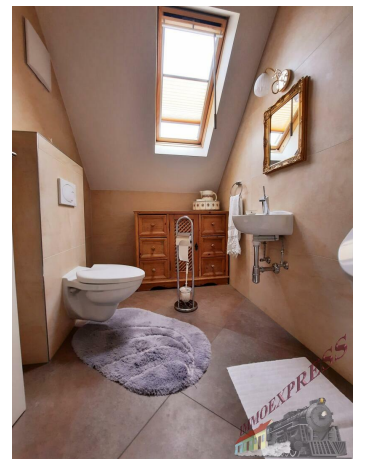


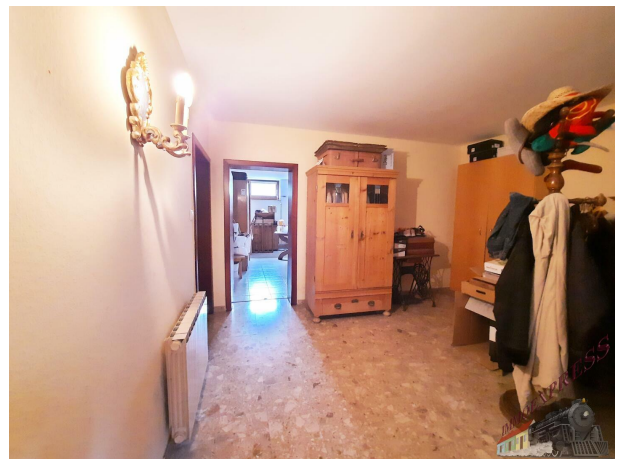










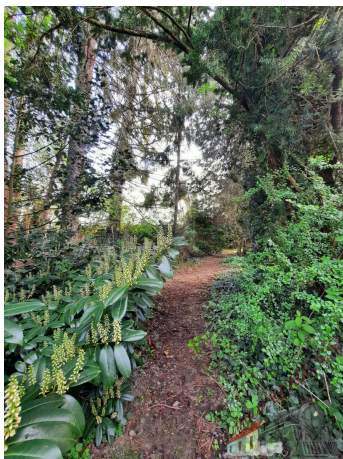


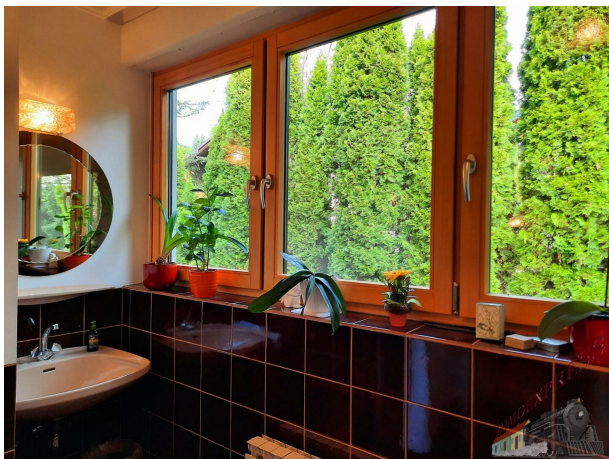


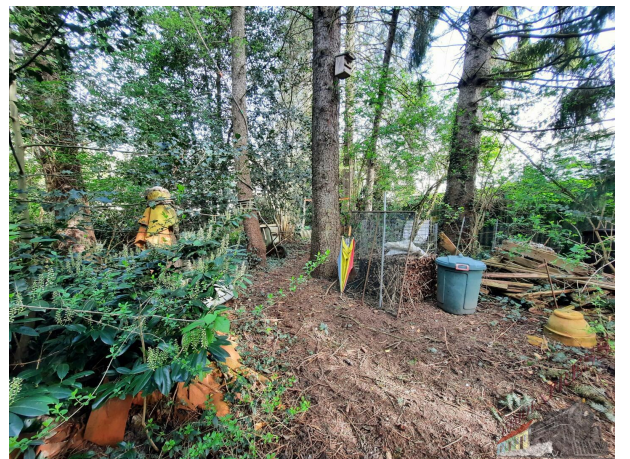


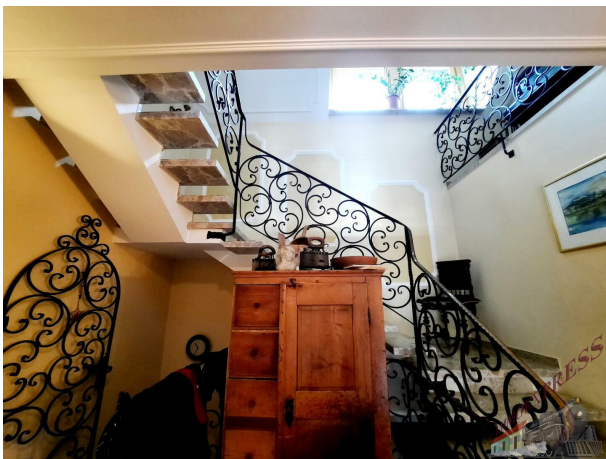












Objektbeschreibung

Natur- und WohnJUWEL in der Stadt – Ihr Traumhaus mit Schwimmteich

Diese absolut bezaubernde, herrschaftlich anmutende, offen und licht erbaute sehr geräumige 240 m² Villa mit 2.000 m² großem Garten (samt Baumbestand) und Schwimmteich (210 m² Gesamtgröße – davon 70 m² Schwimmbereich) fasziniert, sobald man das Grundstück betritt.

Dieses liebevoll 1974 sehr gediegen errichtete Gebäude ist ein wahres Juwel.

Sehr toll gelegen. Die Ruhe wird vom Vogelgezwitscher bereichert.

Wirtschaftsgebäude vorhanden (Gartenhäuschen, 2 Garagen, Werkstätte).

Die Terrasse ist sehr geräumig und von der hellen, sympathischen offenen Küche im Wohnzimmer aus, wie vom derzeit als Büro genutzten daneben liegenden Raum betretbar – überdacht durch den darüber befindlichen Balkon mit Ausblick auf den Teich sowie den paradiesischen Garten.

Der Zustand ist SEHR gepflegt – Deckenstuckaturen sowie der Granitboden geben jedem Raum einen unwiderstehlichen Charme.

Das Stiegenhaus in das Obergeschoß ist sehr gut in die Räumlichkeiten integriert und bieten alle Flächen Platz und Inspiration.

Das Schlafzimmer im 1. OG lässt Sie den Tag mit dem Blick ins Grüne beginnen – vom Bett bzw. vom Balkon aus. Ein helles, schönes Badezimmer ist direkt hinter dem Schlafzimmer eingebaut. Weiters befinden sich hier ein Gästezimmer, ein Wohnzimmer sowie Toilette....

Der vorhandene Dachboden ist auf 80 m² WNF ausbaufähig bzw. bestünde im Bedarfsfall die Möglichkeit einer Erhöhung.

Genug der Beschreibungen, welche dem tatsächlichen Eindruck nicht gerecht werden könnten – gerne besichtigen wir mit Ihnen dieses tolle Objekt.

Einzigartig – stilvoll – Lebensqualität, wie man sich diese nur wünschen kann.

Gartenvilla

- Gesamtwohnnutzfläche 240 m² über 2 Etagen
- Der 80 m² große Dachboden wäre ausbaufähig bzw. könnte er angehoben werden
- 2000 m² Garten mit Baumbestand, Gartenhäuschen, Garagen und
- 210 m² großer Teich mit einem Schwimmbereich (70 m²)
- Pläne auf Anfrage

Preisinformationen:

Kaufpreis 2.499.000,00 €

1.288,14 € pro m²:

Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

ca. 1 – 2 % zzgl. 20 % USt Vertragserrichtungsgebühr beim Vertragserrichter Ihrer Wahl.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt.

Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.