

**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

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Wohnfläche:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	240,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	2.000,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 108,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,80
<b>Kaufpreis:</b>	2.599.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	214,00 €
<b>Heizkosten:</b>	372,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

inkl. gesetzl. MWSt.

### Provisionsangabe:

3 inkl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

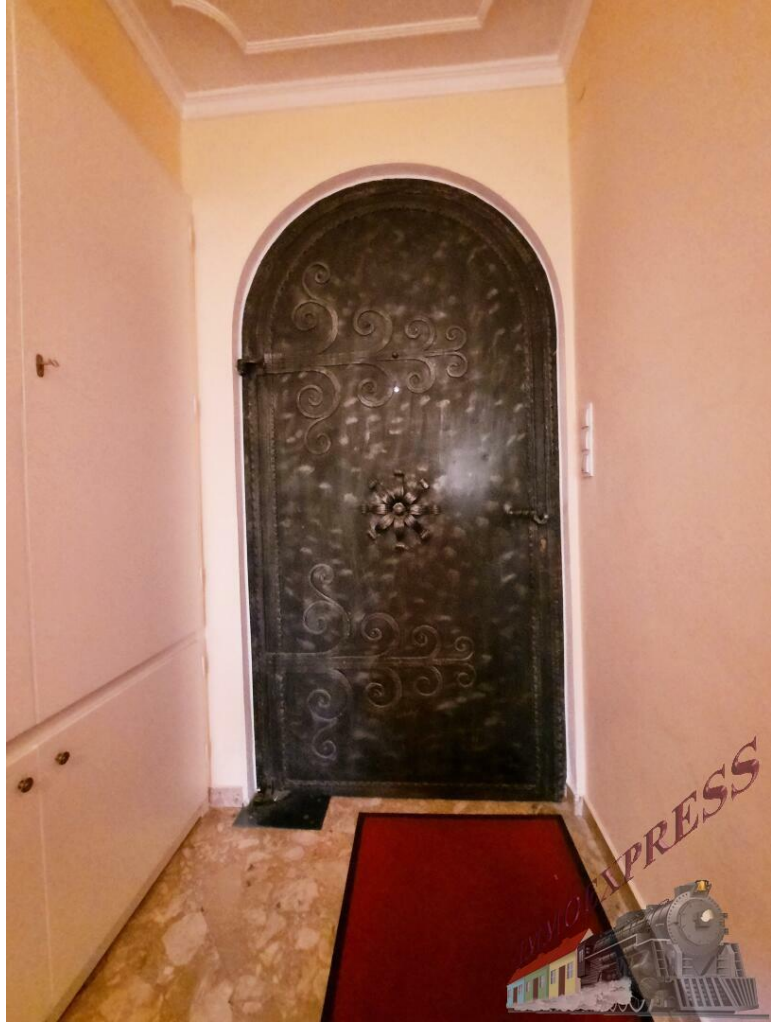
## Ihr Ansprechpartner

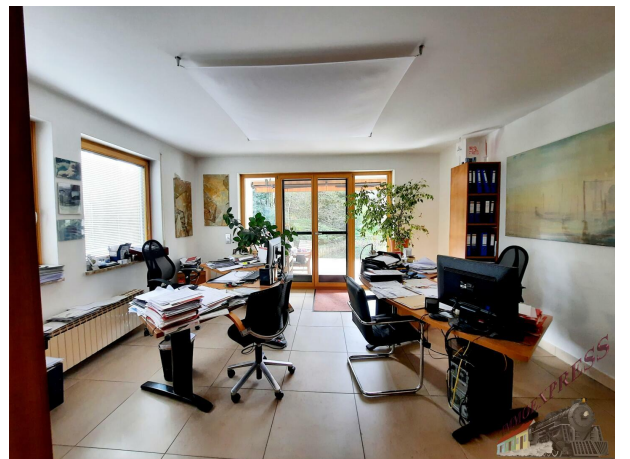
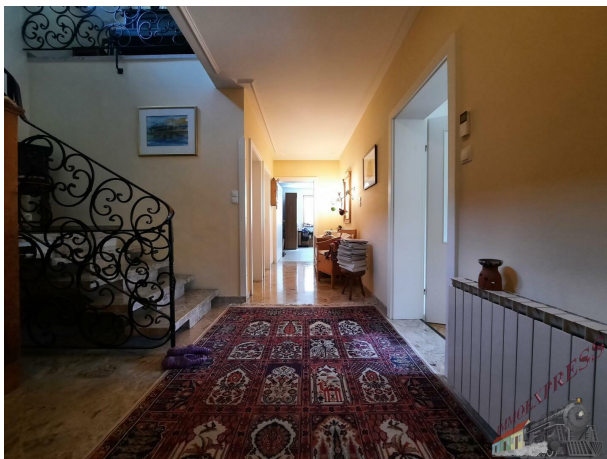


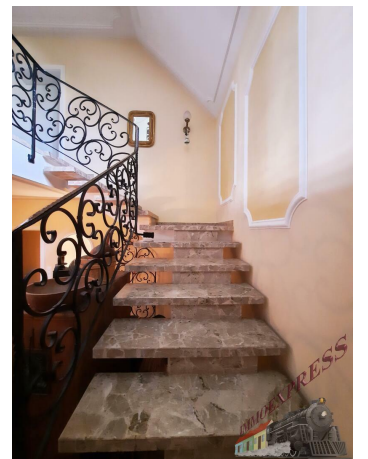
**Michael Schintler**





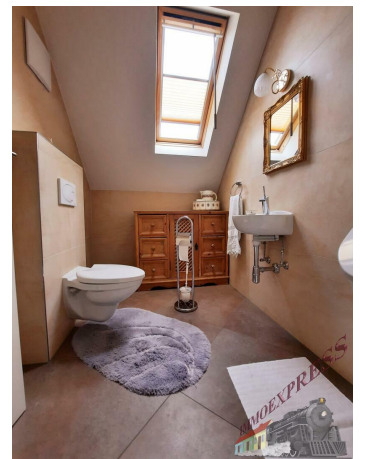






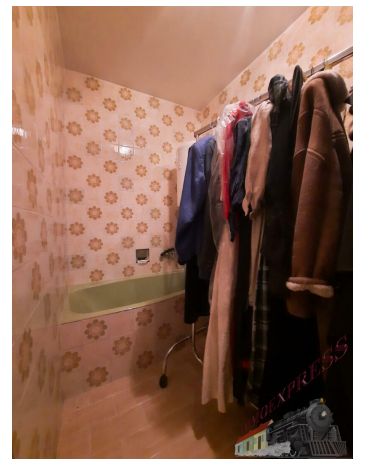






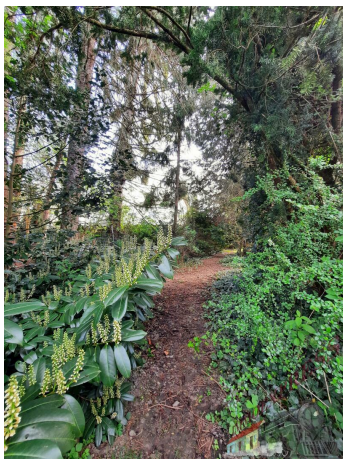


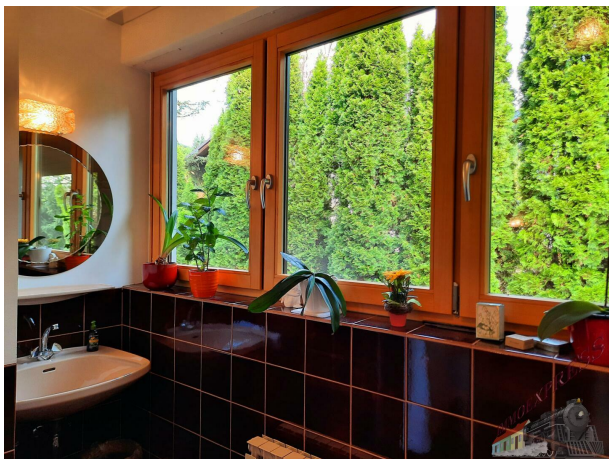




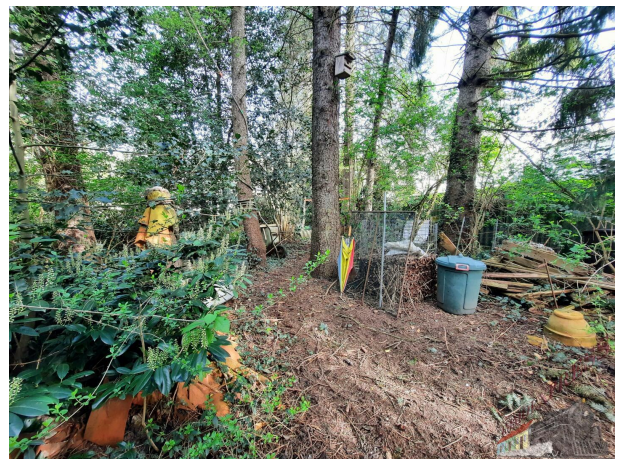


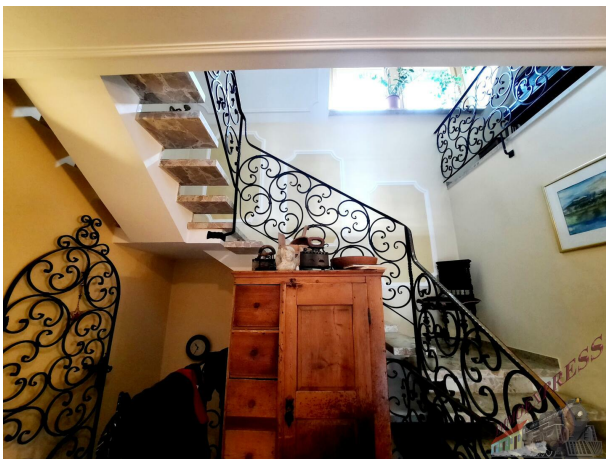












## Objektbeschreibung

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

Diese absolut bezaubernde, herrschaftlich anmutende, offen und licht erbaute sehr geräumige 240 m<sup>2</sup> Villa mit 2.000 m<sup>2</sup> großem Garten (samt Baumbestand) und Schwimmteich (210 m<sup>2</sup> Gesamtgröße – davon 70 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> über 2 Etagen
- Der 80 m<sup>2</sup> große Dachboden wäre ausbaufähig bzw. könnte er angehoben werden
- 2000 m<sup>2</sup> Garten mit Baumbestand, Gartenhäuschen, Garagen und
- 210 m<sup>2</sup> großer Teich mit einem Schwimmbereich (70 m<sup>2</sup>)
- Pläne auf Anfrage
- Kaufpreis auf Anfrage

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.