

## "Holznest" - Traditionelles Einfamilienhaus in Pöham



Außenansicht

**Objektnummer: 1655\_2204**

**Eine Immobilie von RE/MAX Spirit in St. Johann/Pg.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5500 Pöham
<b>Baujahr:</b>	ca. 1937
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	124,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 164,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,66
<b>Kaufpreis:</b>	420.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Tina Weissgerber**











## Objektbeschreibung

"Holznest" - Traditionelles Einfamilienhaus in Pöham Dieses charmante Haus im Salzburger Land bietet alles, was junge Familien sich wünschen: Zwei gemütliche Schlafzimmer (ein drittes möglich), zwei Bäder, flexible Räumlichkeiten für Fitness oder Home-Office, und eine großzügige Wohnfläche von ca. 124 m<sup>2</sup>. Auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 761 m<sup>2</sup>, direkt am Bach, können Sie sich im eigenen Garten austoben oder einfach die idyllische Terrasse und Balkone genießen. Bis zum Hochkönig können Sie Ihren Blick schweifen lassen! Es genügt bereits eine kleine Portion handwerkliches Geschick, um noch mehr aus dieser Immobilie herauszuholen: Ein weiterer Raum kann ohne großen Aufwand als drittes Schlafzimmer adaptiert werden. Außerdem bietet sich der Keller an, saniert und in Nutz- und Stauraum verwandelt zu werden. Eine Waschküche mit direktem Zugang in den Garten sowie schützende Garage für Ihr Auto sind ebenfalls bereits vorhanden. Eine Besonderheit: Die Liegenschaft verfügt über eine eigene Quelle in Pöham. So bezahlen Sie nichts für Ihr Trink- und Brauchwasser (lediglich für die Abwasserentsorgung fallen Gebühren an). Das gemütliche Holzhaus wurde ca. 1937 errichtet. Ca. 1980 erfolgte der Zubau, wobei auf die Erhaltung des ursprünglichen Charmes großer Wert gelegt wurde. Im Lauf der Jahre wurde die Liegenschaft liebevoll instand gehalten. Zuletzt wurden vor etwa 10 Jahren die Heizung und die Fenster erneuert. Die Lage? Perfekt! Ländlich, aber nicht abgeschieden, mitten im Grünen und mit atemberaubendem Bergblick. Dank der guten Verkehrsanbindung mit Zug und Bus sind Sie schnell überall: die Stadt Salzburg ist eine halbe Autostunde entfernt, die Einkaufsstadt Bischofshofen erreichen Sie in 10 Minuten. Die typische Infrastruktur eines kleinen Orts ist ohnehin bequem zu Fuß erreichbar. Pöham, ein idyllischer Ort im Fritztal, bietet eine Volksschule, einen Kindergarten, ein Musikheim, einen Bahnhof an der Ennstalbahn, zwei Gaststätten und ein Lebensmittelgeschäft. Mit etwa 550 Einwohnern ist Pöham der ideale Ort für Familien, die Ruhe und Gemeinschaft suchen. Klingt das nach Ihrem Traumhaus? Dann nichts wie los zur Besichtigung! Ihr neues Zuhause wartet schon auf Sie. Hauptwohnsitz: Die Meldung eines Hauptwohnsitzes ist obligatorisch. Für Mieter ist lediglich die Meldung des Hauptwohnsitzes des Hauptmieters notwendig. \*Richtpreis: Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, welcher sich nach oben oder unten verändern kann. Die Annahme eines Kaufanbots erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung des Verkäufers/Verkäuferin. Angaben gemäß

gesetzlichem  
Erfordernis:

Hei 164.

zwä 0 k

rme Wh/

bed (m<sup>2</sup>

arf: a)

KlasE

se

Hei

zwä

rme



bed  
arf:  
Fakt1.66  
or G  
esa  
mte  
ner  
giee  
ffizi  
enz:  
KlasC  
se F  
akto  
r Ge  
sam  
tene  
rgie  
effiz  
ienz  
:

Sie kennen den Wert Ihrer Immobilie nicht? Kein Problem! - Ihr Team von RE/MAX hilft Ihnen dabei, den richtigen Marktwert zu finden!