



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 51351

erstellt am : 28.03.2024

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 598000€

Straße:

5101 Bergheim

Salzburg Österreich

### Kontaktinformationen:

Melanie Eder

Tel: +43 664 18 345 48

m.eder@k3-immo.at

Wohnfläche: 103.43m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 172.44m<sup>2</sup>

## K3 - Gemütliches, äußerst gepflegtes Reihenhaus im Grünen! Nur wenige Minuten von Salzburg Stadt entfernt



Dieses charmante Reihenhaus in sonniger Ruhelage befindet sich inmitten netter Nachbarschaft, gleich angrenzend zu einem herrlichen Landschaftsschutzgebiet.

Neben den unzähligen Erholungs- und Freizeitaktivitäten, welche durch diese Lage geboten werden, ist ein weiteres Plus die stadtnahe Lage dieser schönen Liegenschaft.

So leben Sie hier:

## ERDGESCHOSS:

Windfang - Der Zutritt in diesen ersten Vorraum, in welchem sich eine Garderobe befindet, erfolgt vom windgeschützten und überdachten Bereich vor der Haustüre.

Gäste-WC - Dieses liegt sehr praktisch gleich im Windfang gegenüber der Haustüre.

Vorraum - Einladend und großzügig wirkt dieser luftige Empfangsbereich, welcher Zutritt in die Küche bietet. Von dieser Diele führen die Treppen hinunter zum Wohnbereich sowie weiter in den Keller. Zum anderen leitet eine Treppe hinauf ins Ober- und dann weiter in das Dachgeschoss.

Küche - Stylish und modern ist diese Küche mit Ihren großen Fensterfronten ausgestattet. Sehr viel Arbeitsfläche sowie ausreichend Platz für eine gemütliche Essecke wird hier drinnen geboten.

Speis - Dieser praktische und durch eine Türe verschließbare Abstellraum ist direkt von der Küche aus begehbar.

Wohnzimmer - Von der Diele aus führt die Treppe hinunter in den hellen Wohnbereich, von wo aus sich der direkte Zugang auf die sonnige Gartenterrasse bietet.

## OBERES ZWISCHENGESCHOSS:

Zimmer - Ein gemütlicher Raum, welcher sich bestens entweder als weiterer Wohnraum, als Schlaf- bzw. Gästezimmer oder als Büro eignet.

Diele - Diese führt direkt auf die windgeschützte, überdachte Loggia. Ein sehr lauschiges Plätzchen.

#### OBERGESCHOSS:

Zimmer 1 und Zimmer 2 - Diese beiden Zimmer wurden bisher als Kinderzimmer genutzt und wirken durch die Holzelemente sehr gemütlich.

Badezimmer - Dieser helle Raum ist ausgestattet mit einem Waschbecken mit Unterschrank, einem Spiegel, weitere Unter- und Oberschränke sowie einer Badewanne mit Regendusche.

Separates WC - Dieses verfügt über ein eigenes, großes Gästewaschbecken.

#### UNTERES ZWISCHENGESCHOSS:

Badezimmer mit Fenster - Dieses ist ausgestattet mit einem Waschbecken inklusive Unterschrank, einem Spiegelschrank, einer Duschkabine sowie einer Toilette.

Waschküche/Wirtschaftsraum - In diesem Raum befinden sich zwei Unterschränke inklusive Arbeitsplatte mit Waschbecken, daneben ein Betonsockel für eine Waschmaschine und einen Trockner, Konsolen und kleine Schränke.

Technikraum - Dieser beherbergt den Wasserboiler und die Heizungstechnik.

## KELLER:

Vorraum - Gleich am unteren Ende der Kellertreppe befindet sich dieser geräumige Bereich, in welchem geschickt und durchdacht mit Schiebe-Elementen ein separater Stauraum geschaffen wurde.

Kellerraum mit zwei Fenstern - Weiters steht in diesem Geschoss dieser sparate, beheizbare Raum ideal zum Sporteln zur Verfügung. Dieser Bereich eignet sich jedoch auch bestens als Hobbyraum, Arbeitszimmer, Lagerraum oder sogar als Wellnessoase mit eigener Sauna/Infrarotkabine.

## PARKEN:

Ihr Auto parkt geschützt vor Wind und Wetter im eigenen Carport.

Ein weiterer Außenparkplatz gehört ebenso zur Liegenschaft.

## WICHTIGER HINWEIS FÜR KÄUFER:

Es gilt ab dem 1. April 2024 eine Befreiung von Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühr für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von ? 500.000,--. Zu beachten ist, dass die Begünstigung nur dann gewährt wird, wenn der Erwerb der Liegenschaft nachweislich zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses dient.

Bei Ihrer FINANZIERUNG sind wir Ihnen gerne behilflich - Wir kooperieren auch mit deutschen BANKEN!

**NEUGIERIG GEWORDEN? DANN FREUEN WIR UNS ÜBER EINEN GEMEINSAMEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
&lt;1.500m Apotheke &lt;1.500m Klinik &lt;3.000m Krankenhaus  
&lt;2.500m Kinder &lt; Schulen Schule &lt;1.000m Kindergarten  
&lt;1.500m Universität &lt;1.000m Höhere Schule  
&lt;2.500m Nahversorgung Supermarkt &lt;1.000m Bäckerei  
&lt;1.500m Einkaufszentrum &lt;1.000m Sonstige Bank &lt;1.000m Geldautomat  
&lt;1.500m Post &lt;1.500m Polizei &lt;1.500m Verkehr Bus &lt;1.000m Bahnhof  
&lt;500m Autobahnanschluss &lt;500m Flughafen &lt;5.000m Angaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 103.43m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 172.44m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuierung: Fern,

## Preisinformationen

Kaufpreis: 598000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Melanie

Nachname: Eder

Tel.: +43 664 18 345 48

E-Mail: m.eder@k3-immo.at