



Inserat ID: 10675

erstellt am : 16.09.2023

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 850000€

Straße:

5083 Grödig

Salzburg Österreich

### Kontaktinformationen:

Wolfgang Stocker

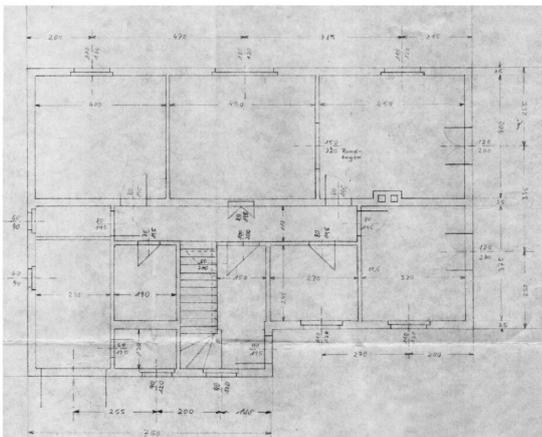
Tel: +43 699 134 22 783

office@f-immo.at

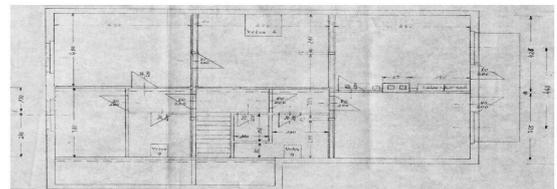
Nutzfläche: 200m<sup>2</sup>

## KAUF - RUHELAGE GRÖDIG: 841 m<sup>2</sup> Grundstück mit 200 m<sup>2</sup> großem Ein- Zweifamilienhaus mit schönem, sonnigem Garten und Biotop

EG

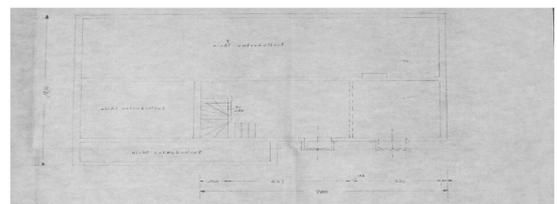


OG



Fürstenallee Immobilien

KG



Fürstenallee Immobilien

### KAUF - RUHELAGE GRÖDIG

841 m<sup>2</sup> Grundstück mit 200 m<sup>2</sup> großem Ein- Zweifamilienhaus mit schönem, sonnigem Garten und Biotop

\* das Wohnhaus befindet sich im südlichen Ortsteil von Grödig, es liegt in einer sehr schönen

Ruhelage im hinteren Teil einer Sackgasse.

\* 841 m<sup>2</sup> Grund

\* ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche inkl. Wintergarten (aufgeteilt auf EG und OG=DG)

\* 7 Zimmer

\* Haus BJ 1950 - danach diverse Um- und Ausbauten

\* HWB: 137 kWh/m<sup>2</sup>a; fGEE: 3,59

\* Raumeinteilung:

KG: teilunterkellert, 2 Räume, insg. ca. 15,25m<sup>2</sup>

EG: ca. 105,50 m<sup>2</sup>

- Vorraum im Stiegenhaus

- Eingang zur Wohnung mit zentralem Vorraum

- Wohn- Esszimmer ( ca. 34,4m<sup>2</sup> ) mit Kachelofen und Ausgang zur Süd-Terrasse

- große Küche ( ca. 12m<sup>2</sup> ) mit Fenster

- geräumiges Schlafzimmer

- Kabinett - Badezimmer mit Waschtischverbau, Badewanne, WC und Bidet

- Abstellraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss

- ein Zubau (Wintergarten) mit großer Dusche und eingebauter Sauna (beheizt über Außenkamin)

ist über den Außenbereich erreichbar

OG (=DG): ca. 94 m<sup>2</sup>, derzeit in 2 Bereiche ( linker und rechter Bereich ) unterteilt,  
zusammenlegbar

- Vorraum im Stiegenhaus

- Abstellraum mit Fenster

linker Bereich:

- Vorraum

- Badezimmer mit Waschbecken, Badewanne, WC, Waschmaschinenanschluss und Fenster

- Küche mit Essplatz

- Wohnzimmer

- großes Schlafzimmer (ca. 16,80 m<sup>2</sup>)

rechter Bereich:

- Vorraum

- Badezimmer mit Waschbecken, Dusche, Waschmaschinenanschluss, WC und Fenster

- Wohnzimmer

- großes Schlafzimmer (ca. 17,60 m<sup>2</sup>) mit Kaminofen

\* Ausstattung:

- Holzfenster isolierverglast

- Fliesenböden; Laminatböden mit Parkettstruktur

- Küchen mit Elektrogeräten

- Sauna

- Heizung: Elektronachtspeicheröfen, Kachelofen, Kaminofen; E- Boiler, Durchlauferhitzer

- SAT-TV möglich

\* Garten: schöner, sonniger Garten mit Sträuchern und Biotop

\* PKW: Garage (ca. 21 m<sup>2</sup>), Stellplätze vor der Garage

\* Betriebskosten: ca. ? 77,00 monatlich für Grundsteuer, Kanalbenützung, Müllabfuhr

\* Bezug: nach Vereinbarung

\* Kaufpreis ? 850.000,00 (VB)

Unsere Meinung: Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnlage mit Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in der Nachbarschaft; ein freier und unverbaubarer Ausblick zum Untersberg und ins Grüne ist gegeben; tolles Naherholungsgebiet rund um den Untersberg mit gepflegten Rad- und Wanderwegen. Das Ortszentrum von Grödig ist mit dem Fahrrad, Bus oder Auto schnell erreichbar; Supermärkte, Apotheke, Banken, Restaurants, Cafés, Ärzte, Kindergarten, Volksschule, Neue Mittelschule und Oberstufenrealgymnasium sind im Ort; Bushaltestellen sind ca. 2 Gehminuten entfernt; der Autobahnanschluss Salzburg Süd ist ca. 3 Autominuten entfernt; das Stadtzentrum von Salzburg ist in ca. 15 Autominuten erreichbar.

Für Detailinformationen, Fragen sowie einen Besichtigungstermin steht Ihnen Herr Dr. Wolfgang Stocker unter +43 (0)699 134 22 783 sehr gerne zur Verfügung.

Bitte beachten Sie:

Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ersuchen wir um Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens und der Kontaktdaten des jeweiligen Interessenten bearbeiten können.

Sämtliche hier gemachte Angaben sind lediglich unverbindliche Vorinformationen, erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Insbesondere kann es sich bei gegenständlichen Angaben um von uns nicht auf Richtigkeit und/oder Vollständigkeit geprüfte Angaben von Dritten handeln, für welche wir ausdrücklich keine Haftung übernehmen. Alle Angaben sind Ca.-Angaben.

Zahlenangaben teilweise kaufmännisch gerundet. Sämtliche Angebote sind freibleibend. Irrtum und Zwischenverwertung vorbehalten. Käuferprovision: 3% des vertraglich vereinbarten Kaufpreises + USt. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;2.000m  
Apotheke &lt;1.500m  
Klinik &lt;7.000m  
Krankenhaus &lt;7.500m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;2.000m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;2.500m  
Höhere Schule &lt;3.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;2.000m  
Bäckerei &lt;1.500m  
Einkaufszentrum &lt;7.500m  
Sonstige  
Bank &lt;1.500m  
Geldautomat &lt;1.500m  
Post &lt;1.500m  
Polizei &lt;2.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;2.000m  
Bahnhof &lt;4.000m  
Flughafen &lt;8.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzfläche: 200m<sup>2</sup>

Zimmer: 7

Nutzungsart: Haus

hwbwert: 137m<sup>2</sup>

fgeewert: 3.59m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 850000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Wolfgang

Nachname: Stocker

Tel.: +43 699 134 22 783

E-Mail: office@f-immo.at