



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 2248

erstellt am : 04.09.2023

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 589000€

Straße:

5322 Hof bei Salzburg

Salzburg Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Wolfgang Stocker

Tel: +43 699 134 22 783

office@f-immo.at

Nutzfläche: 140m<sup>2</sup>

## **KAUF HOF bei Salzburg - Elsenwang - Steingrundstraße: Schmuckes Einfamilienhaus - mit ca. 140 m<sup>2</sup> Nutzfläche - zzgl. 40 m<sup>2</sup> ausgebautes Dachgeschoss**



KAUF HOF bei Salzburg - Elsenwang - Steingrundstraße:

Schmuckes Einfamilienhaus - mit ca. 140 m<sup>2</sup> Nutzfläche - zzgl. 40 m<sup>2</sup> ausgebautes Dachgeschoss

\* Gefragte Wohngegend in Elsenwang - Hof bei Salzburg

- \* das "Salzburger Seenland" praktisch "vor der Tür";
- \* Familiäre Siedlungslage
- \* Beschaulich und ruhig gelegen
- \* Schöner Ausblick
- \* Nette Nachbarschaft
- \* Ausrichtung: Süd bzw. Ost
- \* 361 m<sup>2</sup> Grund
- \* ca. 140 m<sup>2</sup> Nutzfläche
  - aufgeteilt auf: 51 m<sup>2</sup> EG, 52 m<sup>2</sup> OG, 37 m<sup>2</sup> KG
- \* dazu: (ca./geschätzt) 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche in dem vom Verkäufer voll ausgebauten Dachgeschoss
- \* Raumprogramm :
  - \* EG: Vorraum/Diele, Wohnzimmer, Küche, WC, Stiege in das OG
  - \* OG: Vorraum, drei Schlafzimmer, Bad, steile Holzterrappe in das DG
  - \* DG: (vom Verkäufer) voll ausgebaut
  - \* KG: "Vollkeller" - großer Kellerraume

#### EG:

- \* 7 m<sup>2</sup> Vorraum/Diele mit großer Garderobe
- \* 32 m<sup>2</sup> Wohn-/Esszimmer - mit Dänischem Kaminofen - und Zugang auf die beiden Terrassen und in den Garten
- \* 9 m<sup>2</sup> Küche mit Einbauküche inkl. Geräte, Durchreiche in das Wohnzimmer, Außenfenster
- \* WC mit Handwaschbecken und Außenfenster
- \* Treppe in das OG

#### OG:

- \* Vorraum
- \* 4,55 m<sup>2</sup> Badzimmer - mit Badewanne, Waschtisch, Handtuchrockner, WC, Außenfenster
- \* 3 Schlaf-/Kinder-/Arbeitszimmer
  - 15 m<sup>2</sup> Elternschlafzimmer, 11 m<sup>2</sup> Kinder-/Arbeitszimmer - beide mit Zugang auf den Südbalkon
  - sowie 10 m<sup>2</sup> Kinder-/Arbeitszimmer
- \* steile Holzterrappe in das DG

#### DG:

- \* vom Verkäufer voll ausgebaut - ca. 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- \* voll belichtet mit Dachflächenfenstern

#### KG:

- \* Vorraum/Flur
- \* 34 m<sup>2</sup> großer Keller/"Hobbyraum"; - gut belichtet - mit Zugang auf die (auf dieser Ebene gelegenen) Terrasse und in den Garten
- \* Nebenräume: Tankraum, Heizungsraum

-&gt; Anmerkung zu den Plänen: Liegenschaft in natura/tatsächlicher Ausführung - teilweise - abweichend/anders aufgeführt!

- \* Top-gepflegt - gut "in Schuss";
- \* Böden: gemischt - Echtholzparkett, Fliesen
- \* Haus Baujahr 1994/1995 (ca./ gem. Einreichunterlagen) - EA: offen
- \* Schöne Süd-/Ost-Ausrichtung
- \* Netter Garten
- \* Grillplatz
- \* mehrere Terrassen
- \* moderate Betriebskosten
- \* kostensparender Kaminofen im Wohnzimmer - für eine wohlige (und günstige) Wärme in der kalten Jahreszeit
- \* Wärmebereitung: Öl
- \* PKW: Carport mit 2 Stellplätzen
  - zudem Einzelgarage verfügbar/optional - Kaufpreis n.V.
- \* Bezug/Übergabe/Verfügbar: nach Vereinbarung / kurzfristig
- \* Kaufpreis: 589.000,00 ?
- \* Alle Flächenangaben gemäß Einreichplan vom 26.08.1994 bzw. "geschätzt" (DG), Zahlenangaben teilweise kaufmännisch gerundet, Liegenschaft - in natura aktuell - teilweise - abweichend von den Planangaben ausgeführt
- \* Das Dachgeschoss wurde vom Verkäufer voll ausgebaut - dieser Ausbau und die Nutzung sind (bau-/behördlich) NICHT bewilligt und liegen hierfür KEINERLEI Genehmigungen vor. Das Carport wurde vom Verkäufer nachträglich errichtet und ist nicht baubewilligt. Eine Baubewilligung hierfür kann nach Auskunft des Verkäufers bei der Gemeinde erwirkt werden.
- \* Unsere Meinung: Schmuckes Einfamilienhaus in familiärer Siedlungslage in sehr gefragte Wohngegend in Hof bei Salzburg - das Salzburger Seenland quasi "vor der Haustüre";. Beschaulich und ruhig gelegen. Tolle Aussicht. Gepflegt und "gut in Schuss";. Netter Garten. Mehrere Terrassen. 103 m<sup>2</sup> Nutzfläche im EG und OG. Dazu 40 m<sup>2</sup> im DG (Anm.: NICHT bewilligt) - und - großer, heller Kellerraum - mit Zugang auf die eigene, weitere Terrasse und Gartenfläche. Ausreichend Platz - für die ganze Familie... Ein schöner Platz zum Wohnen...

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. Zahlenangaben teilweise kaufmännisch gerundet. Sämtliche Angebote sind freibleibend. Irrtum und Zwischenverwertung vorbehalten. Käuferprovision: 3% des vertraglich vereinbarten Kaufpreises + USt. Infrastruktur / Entfernungen

|                   |            |             |
|-------------------|------------|-------------|
| Gesundheit        | Arzt       | &lt;1.500m  |
| Apotheke          |            | &lt;1.500m  |
| Klinik            |            | &lt;5.000m  |
| Krankenhaus       |            | &lt;10.000m |
| Kinder            | Schulen    | Schule      |
|                   |            | &lt;1.500m  |
| Kindergarten      |            | &lt;1.500m  |
| Universität       |            | &lt;10.000m |
| Nahversorgung     | Supermarkt | &lt;1.000m  |
| Bäckerei          |            | &lt;2.000m  |
| Einkaufszentrum   |            | &lt;7.000m  |
| Sonstige          | Bank       | &lt;1.500m  |
| Geldautomat       |            | &lt;2.000m  |
| Post              |            | &lt;2.000m  |
| Polizei           |            | &lt;2.000m  |
| Verkehr           | Bus        | &lt;500m    |
| Autobahnanschluss |            | &lt;3.500m  |
| Bahnhof           |            | &lt;8.500m  |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzungsart: Haus

Nutzfläche: 140m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 1

## Preisinformationen

Kaufpreis: 589000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Wolfgang

Nachname: Stocker

Tel.: +43 699 134 22 783

E-Mail: office@f-immo.at