



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 218528

erstellt am : 22.04.2026

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 885000€

Straße:

5151 Nußdorf am Haunsberg

Salzburg Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Wolfgang Stocker

Tel: +43 699 134 22 783

office@f-immo.at

Wohnfläche: 146m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 500m<sup>2</sup>

Grundfläche: 1184m<sup>2</sup>

**KAUF - NÄHE NUSSDORF AM HAUNSBERG:  
Aufwendig teilrenoviertes Bauernhaus aus dem 18.  
Jhdt. mit Nebengebäude - Zweitwohnsitz möglich!**



**KAUF - NÄHE NUSSDORF AM HAUNSBERG - ZWEITWOHNSITZ MÖGLICH**

Aufwendig teilrenoviertes Bauernhaus aus dem 18. Jhdt. mit Nebengebäude - Zweitwohnsitz möglich!

Dieses charmante Haus aus dem Jahr um 1775 vereint historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort. Mit viel Liebe zum Detail wurde die Immobilie aufwendig teilrenoviert, sodass der ursprüngliche Charme erhalten blieb und gleichzeitig zeitgemäße Standards erfüllt werden.

Das Haus befindet sich in idyllischer Lage in Pinswag, in unmittelbarer Nähe zu Nußdorf, und bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und guter Erreichbarkeit.

Ein echtes Liebhaberstück für alle, die das Besondere suchen und Freude am Heimwerken haben.

- ca. 146 m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche
- ca. 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- ca. 1.184 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- 6 Zimmer
- 1 Garage
- 6 Autoabstellplätze
  
- HWB 71 fGEE 0,99

Das Wohnhaus verfügt über eine großzügige und durchdachte Raumeinteilung:

UG: ca. 18 m<sup>2</sup> Nfl.

Erdkeller mit 2 Räumen, mit Fenstern und vom Vorraum des EG erreichbar

EG: ca. 77,30 m<sup>2</sup> Wfl.

- ? zentraler Vorraum mit Fenster
- ? große Wohnküche (ca. 26 m<sup>2</sup>)
- ? geräumiges Wohnzimmer (ca. 28 m<sup>2</sup>)
- ? Toilette mit Waschbecken, Spiegel und Fenster

OG: ca. 69 m<sup>2</sup> Wfl.

- ? zentraler Vorraum mit Fenster
- ? 4 Schlafzimmer, eines mit begehbarem Schrank
- ? großes Badezimmer (ca. 14 m<sup>2</sup>) mit Doppelwaschbecken, Untertischverbau, Spiegelschrank, Badewanne, Dusche, Waschmaschinenanschluss, Toilette und 3 Fenster

DG: ca. 58 m<sup>2</sup> Nfl.

Das Stiegenhaus führt in das Dachgeschoß - derzeit Lagerfläche (nicht ausgebaut) mit Balkon

Das Nebengebäude ist mit dem Wohnhaus verbunden und somit direkt erreichbar. Es war früher als Stall genutzt und dient derzeit als Lagerfläche:

EG: ca. 113 m<sup>2</sup> Nfl.

- ? großer Raum mit zahlreichen Fenstern
- ? ehemaliger Hühnerstall mit Fenstern
- ? ehemaliger ?Partyraum? mit Fenstern
- ? Heizraum mit Waschmaschinenanschluss und anschließendem Pelletslagerraum
- ? Gang zum Stiegenaufgang für den Dachboden

DG: 171 m<sup>2</sup> Nfl. zzgl. Fitnessraum

? sehr großer Dachboden als Lagerfläche mit ca. 6,85 m max. Raumhöhe

? Fitnessraum (ca. 27 m<sup>2</sup> Nfl.)

Das Wohnhaus verfügt über eine schöne und moderne Ausstattung:

- + Holz-Alu Fenster mit 3-fach Verglasung
- + moderne Holztüren
- + DAN Einbauküche mit Kochinsel und E-Geräten (Ceran Kochfeld, Backrohr, Geschirrspüler, großer Kühlschrank mit Gefrierfach) zusätzlich Kaminofen mit Kochplatte
- + modernes Badezimmer
- + im Stall Pumpenanlage mit 3 Außenanschlüssen für Regentank (zur Gartenbewässerung)
- + Pelletsheizung: EG: Fußbodenheizung; OG: Heizkörper
- + etc.

Die Liegenschaft befindet sich nicht in einem Zweitwohnung-Beschränkungsgebiet. Bei Bedarf kann somit ein Zweitwohnsitz angemeldet werden.

Eine Garage und zahlreiche Autoabstellplätze sind vorhanden.

Betriebskosten: ca. ? 127,00 mtl.

Bezug/Verfügbar: nach Vereinbarung; kurzfristig möglich

Kaufpreis: ? 885.000,00

Provision: 3% + 20% Ust.

Ob als gemütliches Eigenheim oder als besonderes Refugium ? dieses einzigartige Haus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt durch seinen unverwechselbaren Charakter und viel Nutzfläche.

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 &lt; 1.500m Apotheke &lt; 3.500m Klinik &lt; 500m Krankenhaus &lt; 3.500m Kinder &lt; Schulen Kindergarten &lt; 3.000m Schule &lt; 4.000m Höhere Schule &lt; 5.500m Nahversorgung Supermarkt &lt; 3.000m Bäckerei &lt; 4.000m Sonstige Bank &lt; 3.000m Geldautomat &lt; 3.000m Post &lt; 4.000m Polizei &lt; 4.000m Verkehr Bus &lt; 500m Bahnhof &lt; 2.500m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Grundfläche: 1184m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 146m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 500m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

Bäder: 1

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Pellets,

hwbwert: 71m<sup>2</sup>

fgeewert: 0.99m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 885000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Wolfgang

Nachname: Stocker

Tel.: +43 699 134 22 783

E-Mail: office@f-immo.at