

Inserat ID: 119589

erstellt am : 04.01.2025

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1390000€

Straße:

5020 Salzburg

Salzburg Österreich

Wohnfläche: 275.3m²

Nutzfläche: 344.2m²

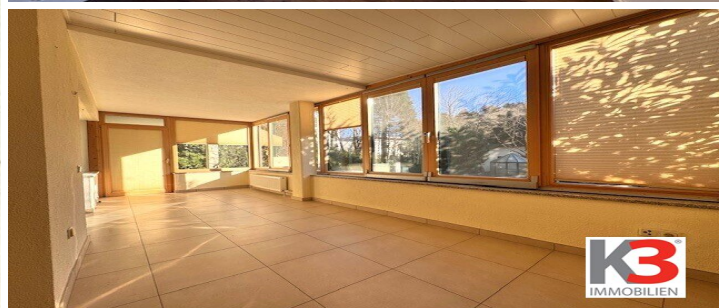
Kontaktinformationen:

Melanie Eder

Tel: +43 664 18 345 48

m.eder@k3-immo.at

K3 - Großzügiges Zweifamilienhaus in beliebter Salzburger Stadtlage! Romantische Terrassen- und Gartenanlage mit Swimmingpool!



Die beiden großzügigen Wohneinheiten eignen sich einerseits perfekt zum Wohnen für zwei Familien, als auch zum "Wohnen und Arbeiten unter einem Dach"!

Diese Liegenschaft, welche sich am Ende einer Sackgasse befindet, bietet mit ihren vielen Stauräumen und Parkplätzen tolle Möglichkeiten!

So leben Sie hier:

ERDGESCHOSS:

Eingang - Der Hauseingang unterteilt sich in eine einflügelige Eingangstüre und in eine zweiflügelige Türe. In diesem Bereich, sowie im gesamten Stiegenhaus wurden Terrazzofliesen verlegt. Unter der Treppe im Stiegenhaus befindet sich ein großer Stauraum, in welchen sich vom Vorplatz aus direkt durch die zweiflügelige Türe z.B. Anhänger, Boot, etc. hineinschieben lassen.

WOHNUNG 1

HOCHPARTERRE:

Eingang - Dieser geräumige Eingangsbereich führt weiter in den Flur mit seiner großen Garderobe. Alle Räumlichkeiten der Wohnung, bis auf den Wintergarten, sind vom Flur aus begehbar.

Separates WC - Dieses befindet sich gleich im Eingangsbereich.

Zimmer ca. 16 m² - Ein doppelflügeliges Fenster durchflutet dieses Zimmer, welches sich bestens als Schlaf- oder Kinderzimmer eignet, herrlich mit Licht.

Zimmer ca. 12 m² - Eine Balkontüre und ein einflügeliges Fenster sorgen hier für schönen Lichteinfall. In diesem Zimmer wurde ein Einbauschränk montiert, in welchem sogar ein Wasseranschluss vorhanden ist.

Badezimmer mit Fenster - Sehr stylisch und edel wirkt das Badezimmer mit seinem dunklen Fliesenboden in Holzoptik (Fußbodenheizung!) und der formschönen Badewanne. Ausgestattet ist dieser Raum des weiteren mit einem Doppelwaschbecken inklusive Unterschrank und einem Spiegelschrank. Ein Waschmaschinenanschluss ist bereits vorhanden.

Wohn-/Essbereich - Schon beim Betreten dieser beiden herrlichen Räumlichkeiten, welche durch einen großen Durchgang wie eine Einheit wirken, fällt der erste Blick auf den angrenzenden beheizten Wintergarten. Eine doppelflügelige Balkontüre führt hier hinaus, in den ganzjährig nutzbaren, traumhaften Bereich. Als Sonnenschutz wurden Plissées an allen Fenstern angebracht. Direkt vom Wintergarten aus führt eine Treppe in den romantischen Garten mit eigenem Swimmingpool (ca. 8 x 4m mit Wärmepumpe und Abdeckung).- eine wahre Oase zum Entspannen und Verweilen.

Küche - Am Flurende, gleich nach dem Wohnzimmer Eingang, befindet sich die schöne Einbauküche. Die hellen Küchenfronten, die dunkle Arbeitsplatte und der dunkle Boden machen aus dieser Landhausküche ein wahres Schmuckstück. Durchdacht ist die Küche geplant und bietet viel Platz zum Verstauen - z.B. in einem ausziehbaren, hohen Korbschrank.

WOHNUNG 2

OBERGESCHOSS:

Eingang - In diesem großzügigen Bereich mit Fußbodenheizung zieht sich über die gesamte Wandlänge und Raumhöhe ein Einbauschränk mit einer Hängegarderobe. Hier wurde der Platz optimal ausgenutzt und bietet so extra viel Stauraum.

Badezimmer mit Fenster - Dieses ist ausgestattet mit einem Waschtisch, einem Unterschrank, einem Spiegel mit integrierter Beleuchtung, einer geräumigen Eckdusche und zwei Handtuchhaltern. Sehr angenehm ist die Fußbodenheizung in diesem Raum.

Separates WC - Auch in diesem Raum gibt es ein Fenster.

Ess-/Wohnbereich mit Kaminanschluss - Durch einen Rundbogen geht es vom Vorraum direkt in diesen lichtdurchfluteten, großzügigen Bereich. In der gesamten Essdiele wurde ein heller

Fliesenboden verlegt, ebenso wie in der angrenzenden Küche. Der gemütliche Wohnbereich wird geschickt nur optisch durch einen kleinen halbhohen Mauervorsprung von der Essdiele getrennt. Dennoch bleiben die beiden Räume eine Einheit und wirken luftig und großzügig. Direkt von der Essdiele aus führt eine dreiflügelige Balkontüre auf eine gemütliche, sonnige Loggia. Vom Wohnzimmer aus führt eine zweiflügelige Balkontüre in den großzügigen, beheizten Wintergarten. Die Plissées an allen Fenstern und am Glasdach sorgen für angenehme Beschattung.

Zimmer ca. 15 m² - Ein großes doppelflügeliges Fenster sowie eine doppelflügelige Balkontüre, welche direkten Zugang in den Wintergarten bietet, sorgen für viel Lichteinfall. Bestens eignet sich dieser Raum als Arbeits- bzw. Gästezimmer oder als Hobby- /Fitnessraum, etc.

Küche - Diese schöne Küche mit den zeitlosen Holzfronten wurde geschickt geplant und bietet viel Stauraum. Durch das Fenster wird der Raum schön mit Licht durchflutet.

DACHGESCHOSS:

Schlafzimmer mit Klimaanlage - In diesem Zimmer wurde jeder Winkel perfekt ausgenutzt, um Stauraum zu schaffen. Über zwei gesamte und eine halbe Wandlänge ziehen sich eigens vom Tischler angefertigte Einbauschränke. Eine Balkontüre führt auf den kleinen Balkon. Von hier aus bietet sich sowohl ein schöner Blick in den eigenen Garten, als auch ein herrlicher Berg- und Weitblick.

Zimmer ca. 12 m² - Bestens geeignet als Kinderzimmer, Wirtschaftsraum, Büro, Hobbyraum, etc.

Badezimmer mit großer Fensterfront - Dieses ist ausgestattet mit zwei Waschbecken, einer Eckbadewanne, einem Bidet und einer Toilette.

KELLER:

Wellnessraum mit Fenster - In diesem großen Raum steht eine Infrarotkabine, eine große Dusche sowie genügend Platz für Liegen zum Entspannen zur Verfügung.

Raum 1 mit Fenster - Gleich angrenzend zum Wellnessbereich steht ein Raum bereit zum Verstauen oder als Kellerstüberl.

Raum 2 mit Fenster - Von diesem großen Kellerraum aus geht es einerseits in den Technik- und Öllageraum (Öltank für 4.500 Liter) , als auch in einen weiteren Lager- bzw. Arbeitsraum.

Raum 3 mit Fenster - Hier wurde ein Podest gebaut, auf welchem früher einmal die Waschmaschine stand. Daher ist dieser Raum mit einer Pumpe ausgestattet.

WICHTIG:

Erst im August 2023 wurden im ganzen Haus 3+1 Fenster von Internorm eingebaut (Wert ca. ? 60.000,--).

Ebenso wurde jedes Fenster mit neuen Fliegengittern versehen.

Erwähnenswert ist, dass sich das Dach in einem Top-Zustand befindet.

INFO:

Im Jahr 1962 wurde das Erdgeschoss als Bungalow errichtet. Im Zuge einer Sanierung des Erdgeschosses wurde der Bungalow im Jahre 1997 aufgestockt und um das Obergeschoß

erweitert. Derzeit ist das Haus in zwei Wohneinheiten unterteilt, welche jeweils über das gemeinsame Treppenhaus zu erreichen sind. Besteht Bedarf, so könnten künftig durch Parifizierung zwei getrennte Wohneinheiten geschaffen werden.

GARTEN:

Terrasse - Neu verflies

Pool mit Überdachung - Die Pooltechnik befindet sich unter dem Wintergarten von Wohnung 1

Pavillon

Laube

Glashaus

WERKSTATT:

Direkt von der Gartenlaube aus bietet sich der Zugang zur großen Werkstatt, welche an die Garage angrenzt. Hier findet sich zusätzlich genügend Platz für Fahrräder, Roller, etc.

PARKEN:

Eine Garage mit eigenem Wasseranschluss

Ein Carport

3-4 Stellplätze vor dem Haus

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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <1.500m Krankenhaus <2.000m Kinder

< Schulen Schule <1.500m Kindergarten <1.000m Universität

<2.500m Höhere Schule <2.500m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei

<1.000m Einkaufszentrum <2.500m Sonstige Bank <500m Geldautomat

<1.000m Post <1.000m Polizei <1.000m Verkehr Bus <500m Bahnhof

<2.000m Autobahnanschluss <2.000m Flughafen <1.000m Angaben Entfernung

Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 275.3m²

Nutzfläche: 344.2m²

Zimmer: 7

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Oel,

hwbwert: 78m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.22m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1390000€

Kontaktinformationen

Vorname: Melanie

Nachname: Eder

Tel.: +43 664 18 345 48

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