

## Villenneubau Bestlage Anif



Visualisierung Außenansicht

**Objektnummer: 513/2789**

**Eine Immobilie von Stiller & Hohla Immobilienreuhänder GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Villa                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 5081 Anif                      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                           |
| <b>Zustand:</b>                      | Rohbau                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 300,00 m <sup>2</sup>          |
| <b>Bäder:</b>                        | 3                              |
| <b>WC:</b>                           | 5                              |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                              |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                              |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,60                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Berndt KRETSCHMER**

Stiller & Hohla Immobilitentreuhänder GmbH  
Joseph-Messner-Straße 8-14  
5020 Salzburg

T +43 662 65 85-110







## Objektbeschreibung

An einem der schönsten Plätze im Süden Salzburgs entstehen vier High-End-Residenzen mit alpinem Flair und luxuriösem Design. Die Liebe zum Detail und grandiose Aussichten lassen hier keine Wünsche offen. Vom Festungsblick zum Untersbergblick und der Fußläufigkeit in den Ortskern, sind sämtliche Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen bis ins Alter gegeben. Die große gemeinsame Tiefgarage sorgt für Autofreiheit zwischen den Grundstücken, die Lage an der weitläufigen Grünzone, kurz vor dem Ende der Sackgasse, garantiert Verkehrsfreiheit und Ruhe. Die große Pool-Area mit Gartenküche sowie Terrassen auf allen Ebenen schaffen fließende Übergänge zwischen innen und außen, der Wellnessbereich im tagesberichteten Untergeschoss ist ein heimeliger Rückzugsort. Der hauseigene Lift führt vom Keller bis ins Dachgeschoss, alle Wohnebenen sind mittels Kühldecken zugfrei klimatisiert und eine Smarthome-Steuerung Standard. Verschiedene Ausstattungslinien stehen ohne Mehrpreis zur Wahl, weitere Individualisierungen sind im aktuellen Baustadium, gerne auch in Begleitung des Architekten, noch weitgehend möglich. Einzigartig ist die ab Fertigstellung erfolgende Betreuung und individuell mögliche Servicierung durch erfahrene Unternehmen. Die nachhaltige Wärmeversorgung (Grundwasserwärmepumpe) und optimale Energieeffizienz verstehen sich von selbst.

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

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Krankenhaus <4.500m  
Klinik <4.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.000m



Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <2.500m

Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.