

**K3 - Gepflegtes Einfamilienhaus mit Garage und schönem Garten in ruhiger Lage! Familienglück in Salzburg Stadt!**



**Objektnummer: 524181**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	105,92 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	149,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 102,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,43
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

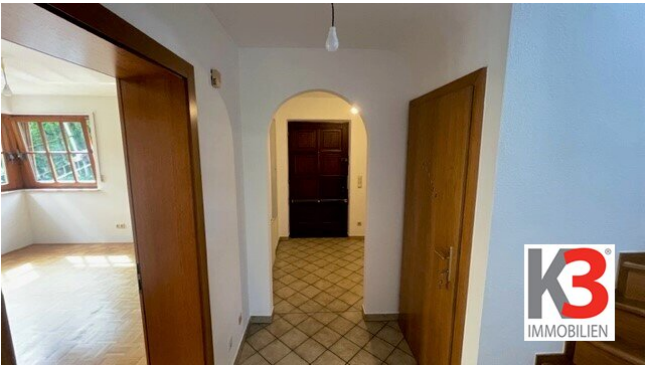
## Ihr Ansprechpartner

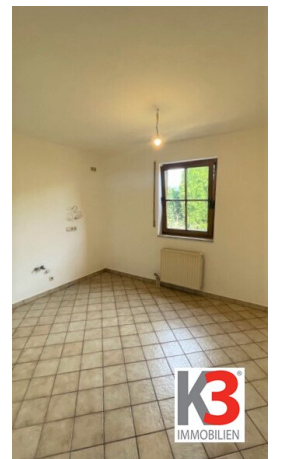


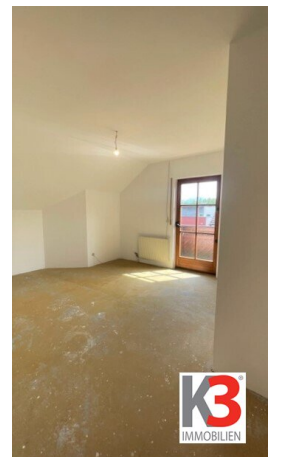
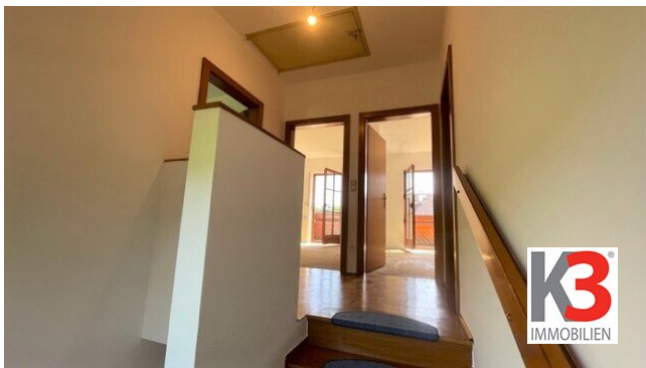
**Melanie Eder**

K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef Schwer Gasse 9  
5020 Salzburg

















## Objektbeschreibung

Dieses Haus im Grünen eignet sich sowohl für Familien als auch Pärchen, welche die Stadtnähe ebenso wie die umliegenden Naherholungsgebiete zu schätzen wissen!

Sie haben quasi alles gleich um die Ecke und wohnen trotzdem ruhig! Dieses Kleinod ist daher etwas ganz besonderes!

**So leben Sie hier:**

### ERDGESCHOSS:

- **Windfang mit Glastüre** - Gleich vor der Haustüre befindet sich in diesem geschützten Eingangsbereich der Briefkasten. Weiters bietet eine Türe von hier aus direkten Zutritt in den hinteren Gartenbereich.
- **Eingangsbereich mit Garderobe** - Geräumig und einladend ist dieser Raum und bietet genügend Platz für eine große Garderobe und eine Sitzgelegenheit zum Schuhe anziehen.
- **Gäste-WC mit Fenster** - Sehr praktisch befindet sich dieses gleich neben dem Hauseingang.
- **Küche mit Fenster** - Die alte Küche wurde bereits entfernt und so können Sie hier Ihre Traumküche planen. Sogar für eine gemütliche Essecke ist hier noch ausreichend Platz.
- **Wohnzimmer** - Durch die drei Fenster und die große Terrassentüre wird der große Raum herrlich mit Licht durchflutet. Ein schöner Kachelofen mit Ofenbank sorgt im Winter für wohlige Wärme. Ein besonderes Schmuckstück steht gleich neben dem Kachelofen - Ein eigener Holzofen zum Kochen, Braten und Warmhalten wurde hier noch als zusätzliches Schmankerl eingeplant.

### TERRASSE:

- Auf der ca. 18 m<sup>2</sup> großen Terrasse sitzen Sie sonnengeschützt durch die elektrische Markise und windgeschützt durch zwei Seitenmarkisen. Von hier aus fällt der Blick in den schönen und gepflegten Garten.

## **OBERGESCHOSS:**

- **Zimmer 1:** Dieses bisher als Schlafzimmer genutzte ca. 17 m<sup>2</sup> große Zimmer mit direktem Zugang auf den Balkon bietet genügend Platz für ein großes Doppelbett und einen Kleiderschrank.
- **Zimmer 2:** - Bestens geeignet als Kinder- oder Gästezimmer verfügt auch dieser Raum über eine Balkontüre für den direkten Zugang auf den Südbalkon.
- **Zimmer 3** - Dies könnte als zweites Kinderzimmer, als Büro oder als großer Ankleideraum genutzt werden.
- **Badezimmer mit Fenster** - Ausgestattet ist dieses äußerst geräumige Bad mit einem Waschtisch mit Unter- und Spiegelschrank, mit einer Dusche, mit einer Badewanne, mit einem Bidet sowie mit einem Handtuchrockner.

## **KELLER:**

- **Großer Abstell-/Lagerraum** - In diesem Raum gibt es auch wie in allen anderen Kellerräumen ein Fenster zum Lüften.
- **Kellerstüberl** - Ein äußerst gemütlicher Raum, welcher bis auf den Fliesenboden komplett mit Vollholz ausgestattet ist. Hier befindet sich die geräumige Sauna sowie eine Infrarotkabine. Sogar an eine Sitzecke wurde hier gedacht! Für das nette Beisammensein steht hier eine Eckbank, ein Tisch und Stühle zur Verfügung.
- **Kellervorraum** - Dieser große Vorraum wurde mit einer freistehenden Duschkabine,

dem Waschmaschinenanschluß und einem Waschtrog versehen - Sehr praktisch!

- **Heiz- und Tankraum** - Die Heizung wurde regelmäßig gewartet und ist in einem guten Zustand. Das Fassungsvermögen des Öltanks beträgt 1900 Liter

#### **GARAGE:**

- Das Auto parkt in der eigenen Garage, welche mit zwei kleinen Fenstern ausgestattet ist . Vor dem Haus gibt es noch 2 - 3 weitere Stellplätze. Möchten Sie sperrige Dinge verstauen, die nicht oft benötigt werden, so ist dies in dem Raum über der Garage ideal. Wettergeschützt kann hier von der Eingangstreppe aus über eine Treppenleiter der Raum über der Garage befüllt werden.

#### **GARTEN:**

- Sehr praktisch und pflegeleicht ist dieser schöne Garten angelegt. Er lädt ein zum Spielen, Garteln und Verweilen.

#### **WICHTIG!**

- Alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet, wobei die Rollläden bei der Terrassentüre per Schalter vom Wohnzimmer aus elektrisch betrieben werden.

**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**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap