

Salzburg-Nähe: Traumhaus in unverbaubarer Aussichtskulisse



Objektnummer: 5168/130

Eine Immobilie von Altior Immobilien GmbH.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5452 Pfarrwerfen
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	345,00 m ²
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 70,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mario Kaltenbacher, MSc

Altior GmbH
Derra de Moroda Strasse 18
5020 Salzburg

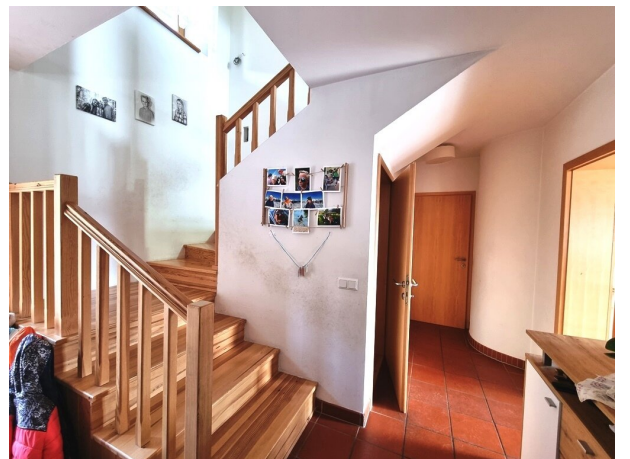
T +43 699 18 14 63 37

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





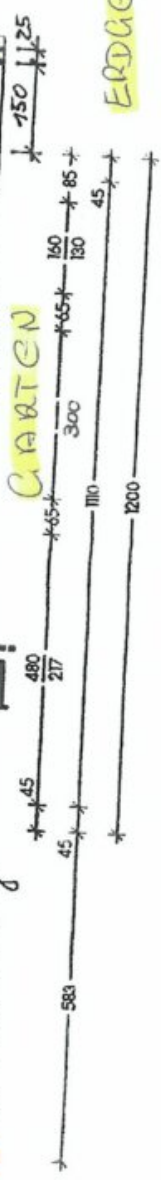
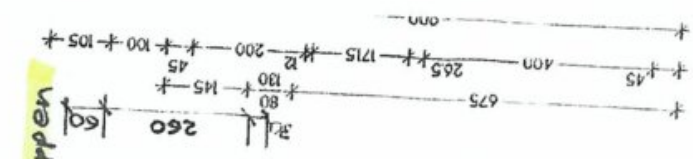
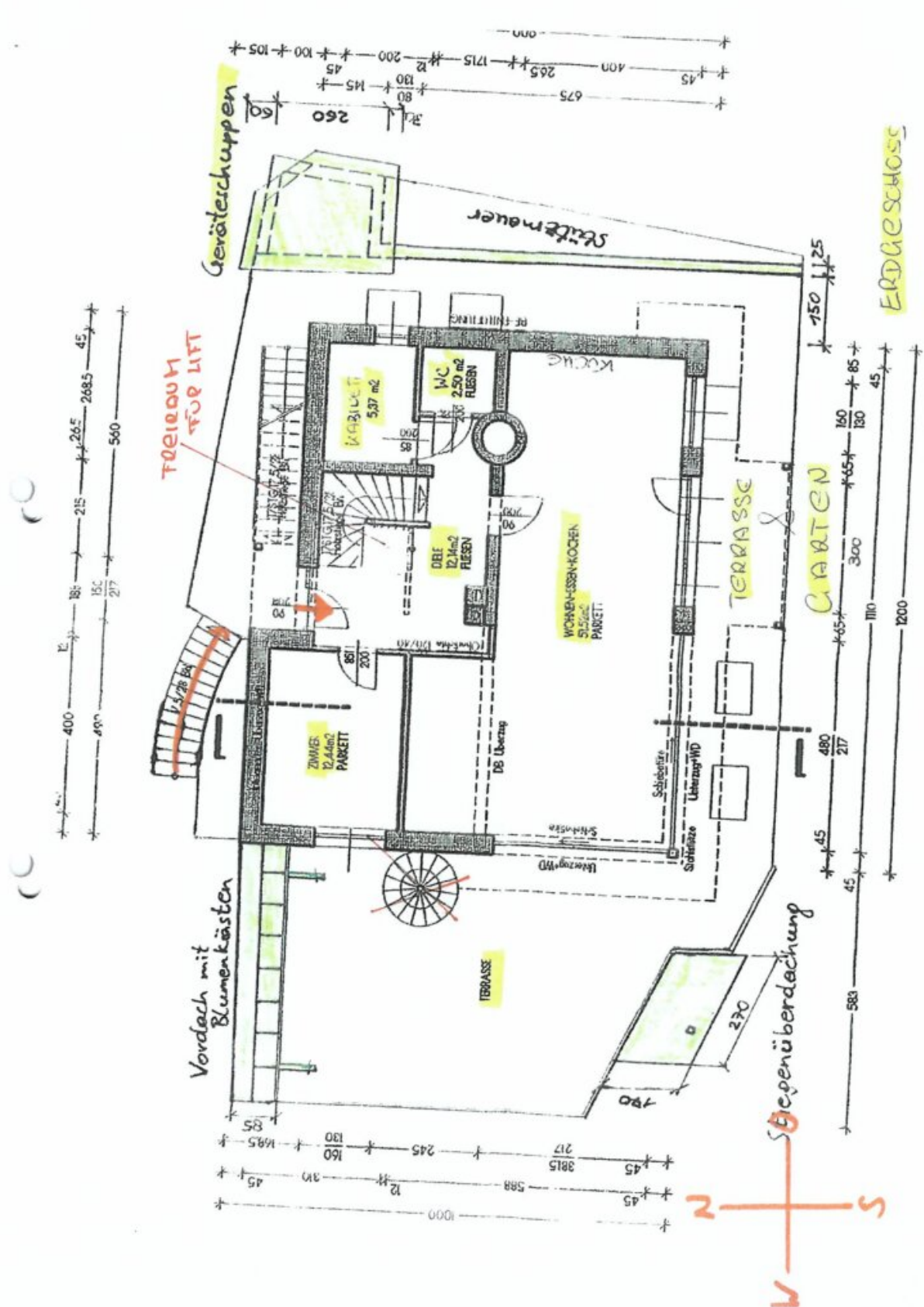












Vordach mit Blumenkästen

Geräteschuppen

FREIWAU FÜR LIFT

Stützmauer

TERRASSE

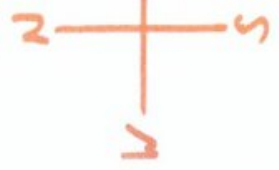
WOMEN-ESSEN-KOCHEN
Stützmauer
PARKETT

TERRASSE

GARTEN

Stiegenüberdachung

ERDGESCHOSS



Küche

WC

2.50 m² FLIESEN

DBF

12.14 m² FLIESEN

ZIMMER

12.44 m² PARKETT

Wohnzimmer

12.14 m² PARKETT

DB Überzug

Schlafzimmer





12.14 m² PARKETT

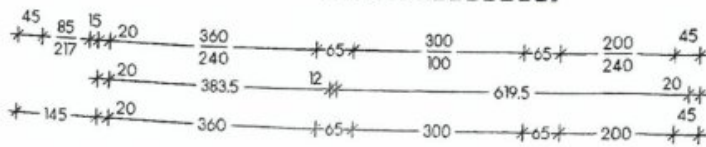
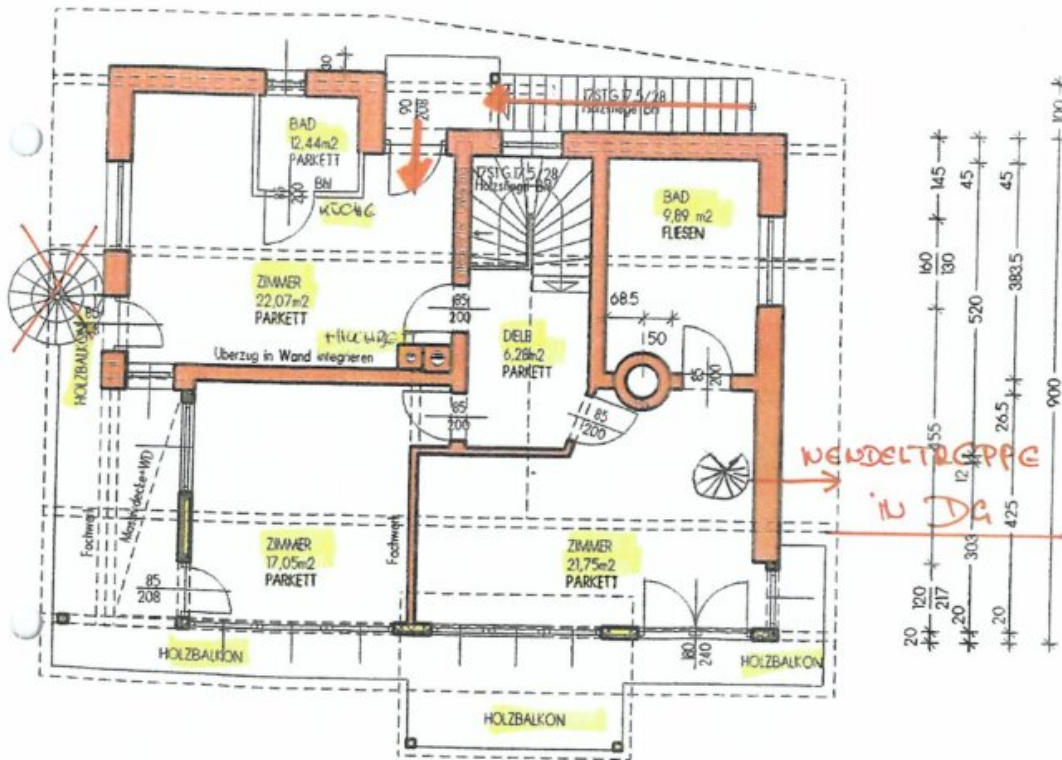
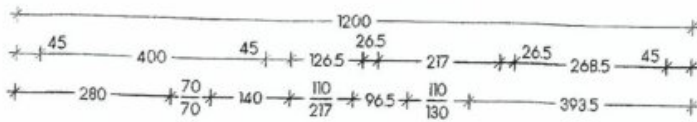
Stützmauer

12.14 m² PARKETT

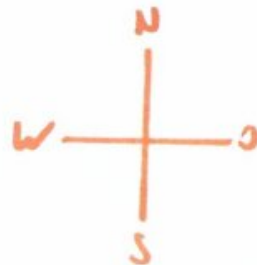
Stützmauer

12.14 m² PARKETT

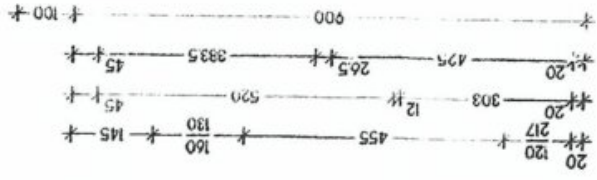
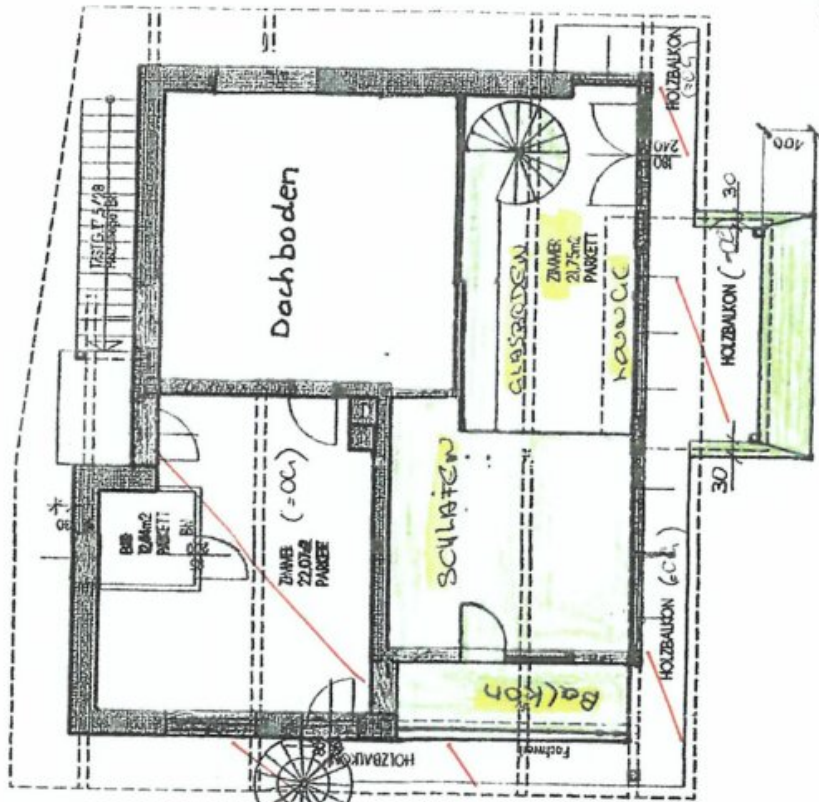
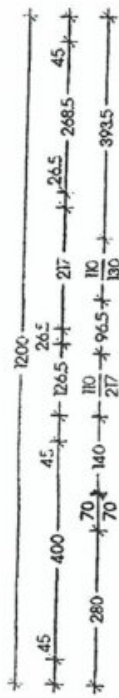
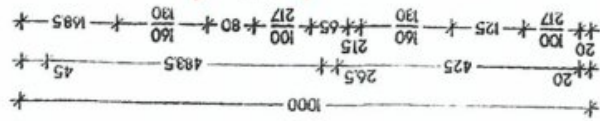
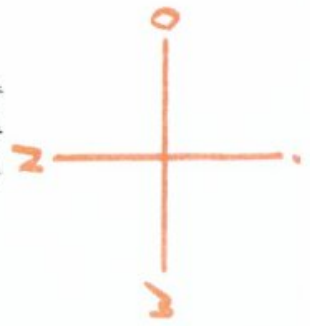
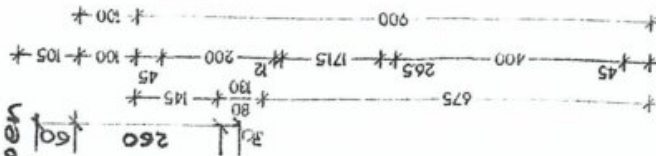
-  MASSIVMAUERWERK
-  HOLZ
-  SCHÄUMSTOFF
-  BESTAND



OBERGESCHOSS



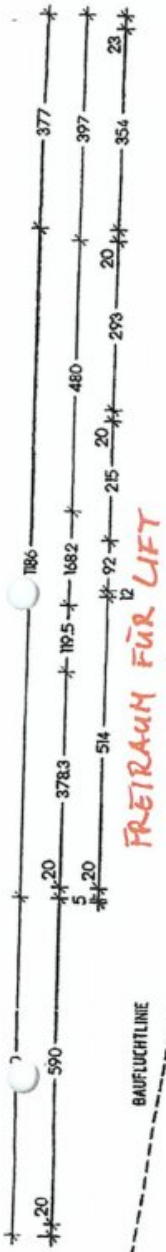
schuppen



DACHGESCHOSS /

HAUSBAN (grün)

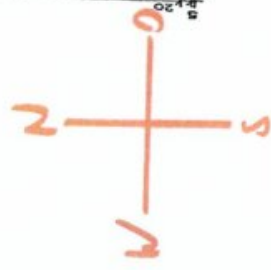
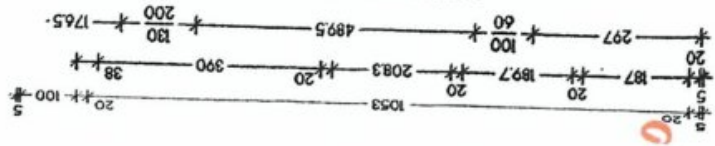
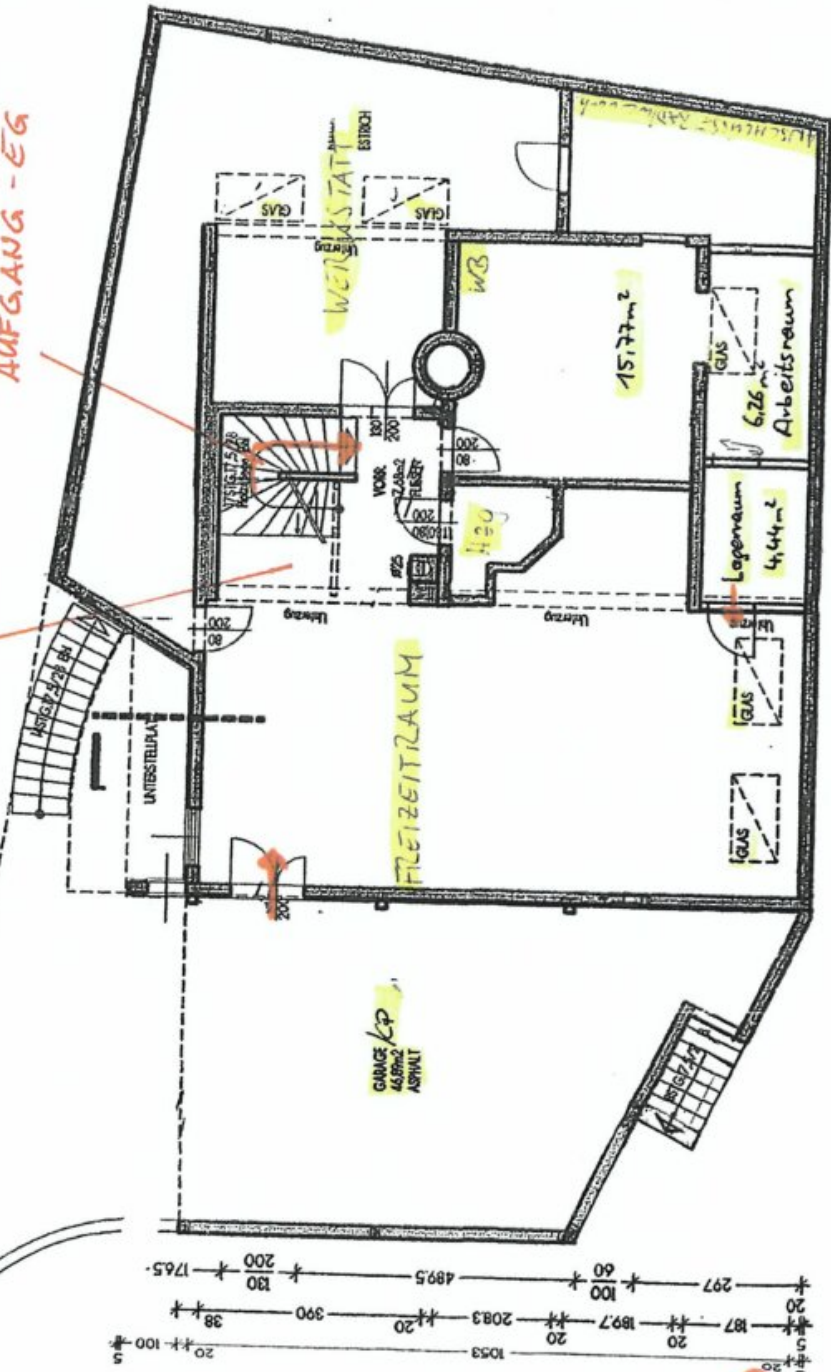




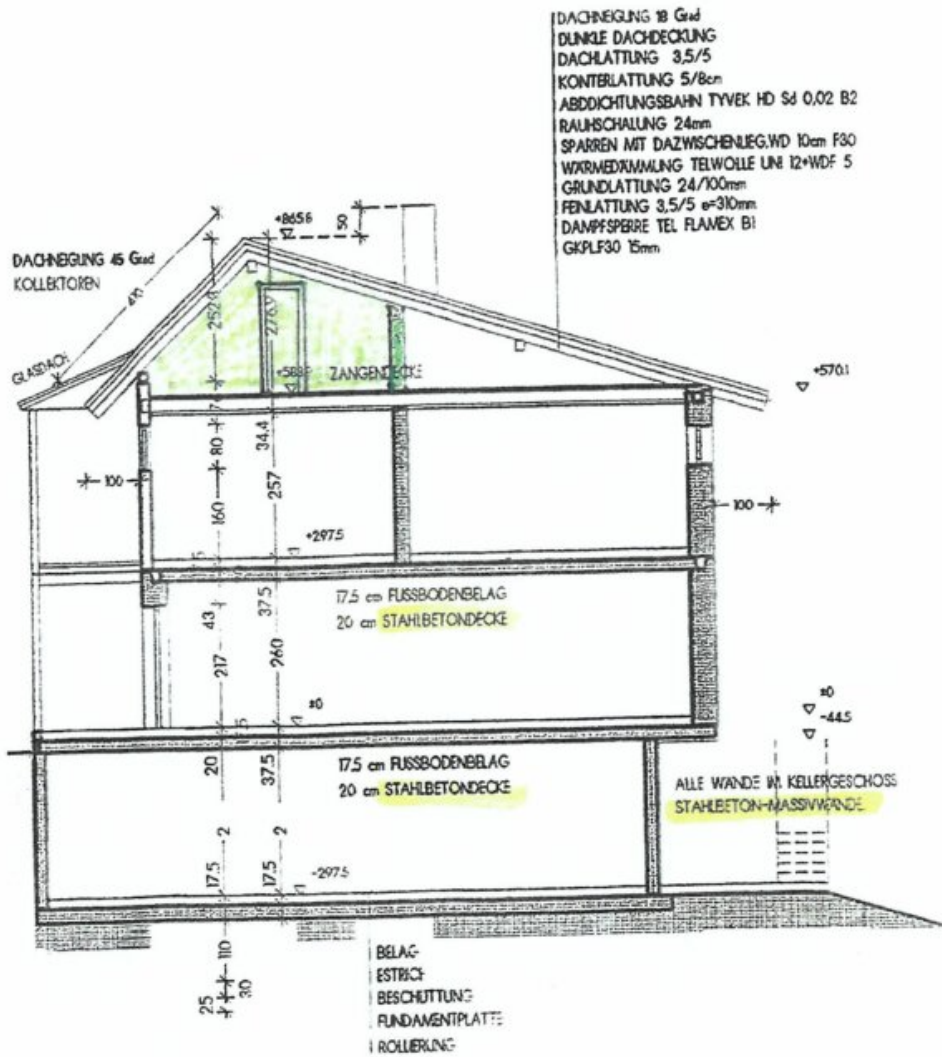
FREIRAUM FÜR LIFT

AUFGANG - EG

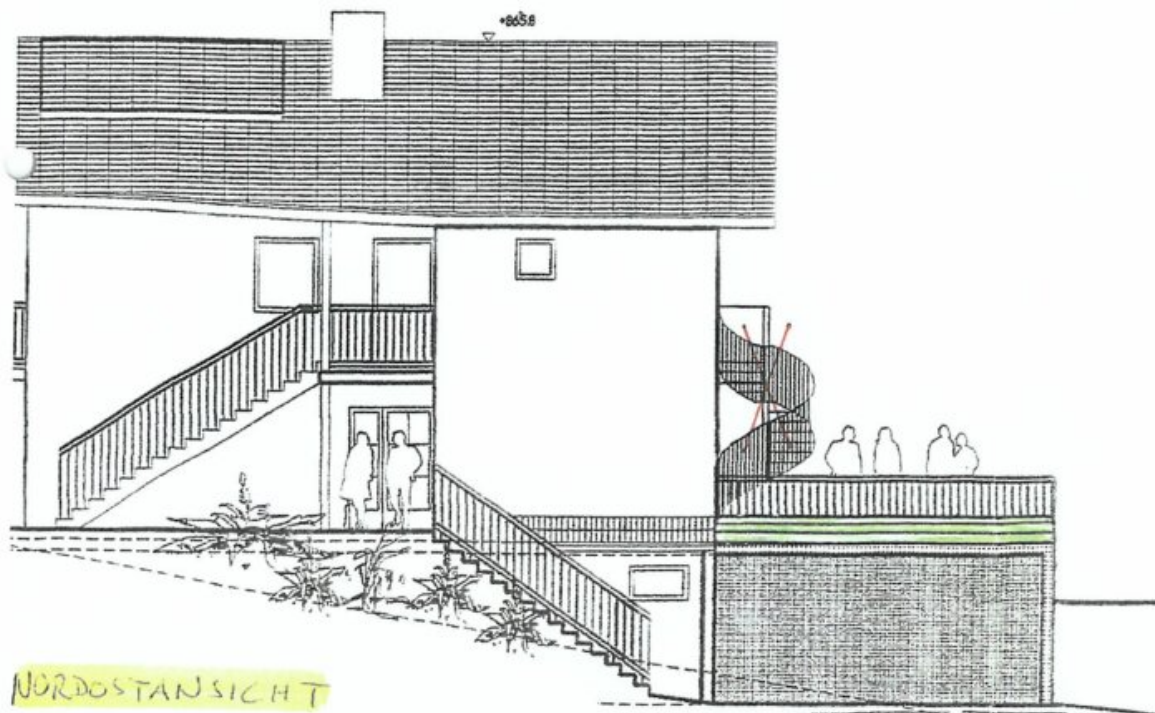
BAUFLUCHTLINIE

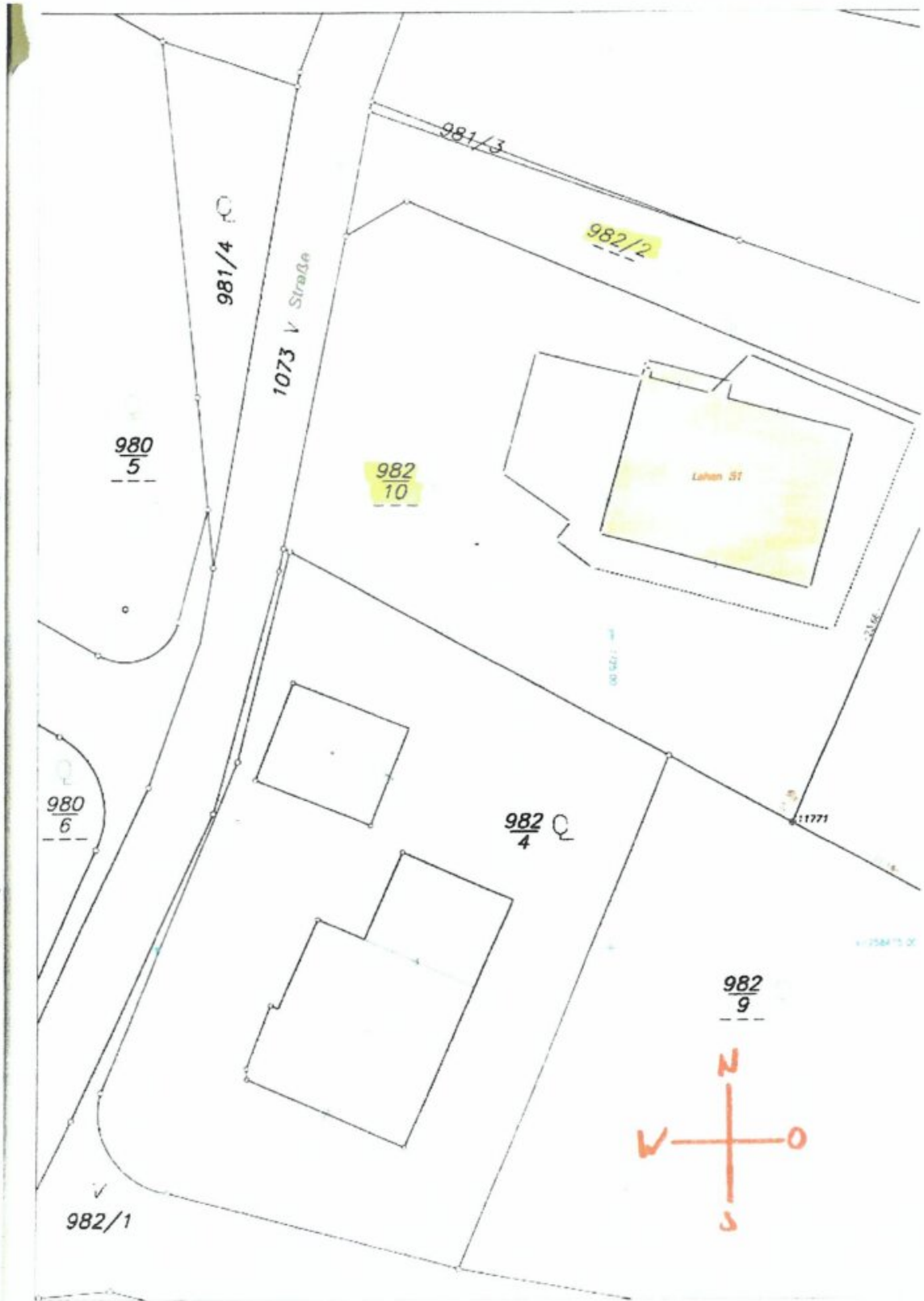


KELLERGESCHOSS

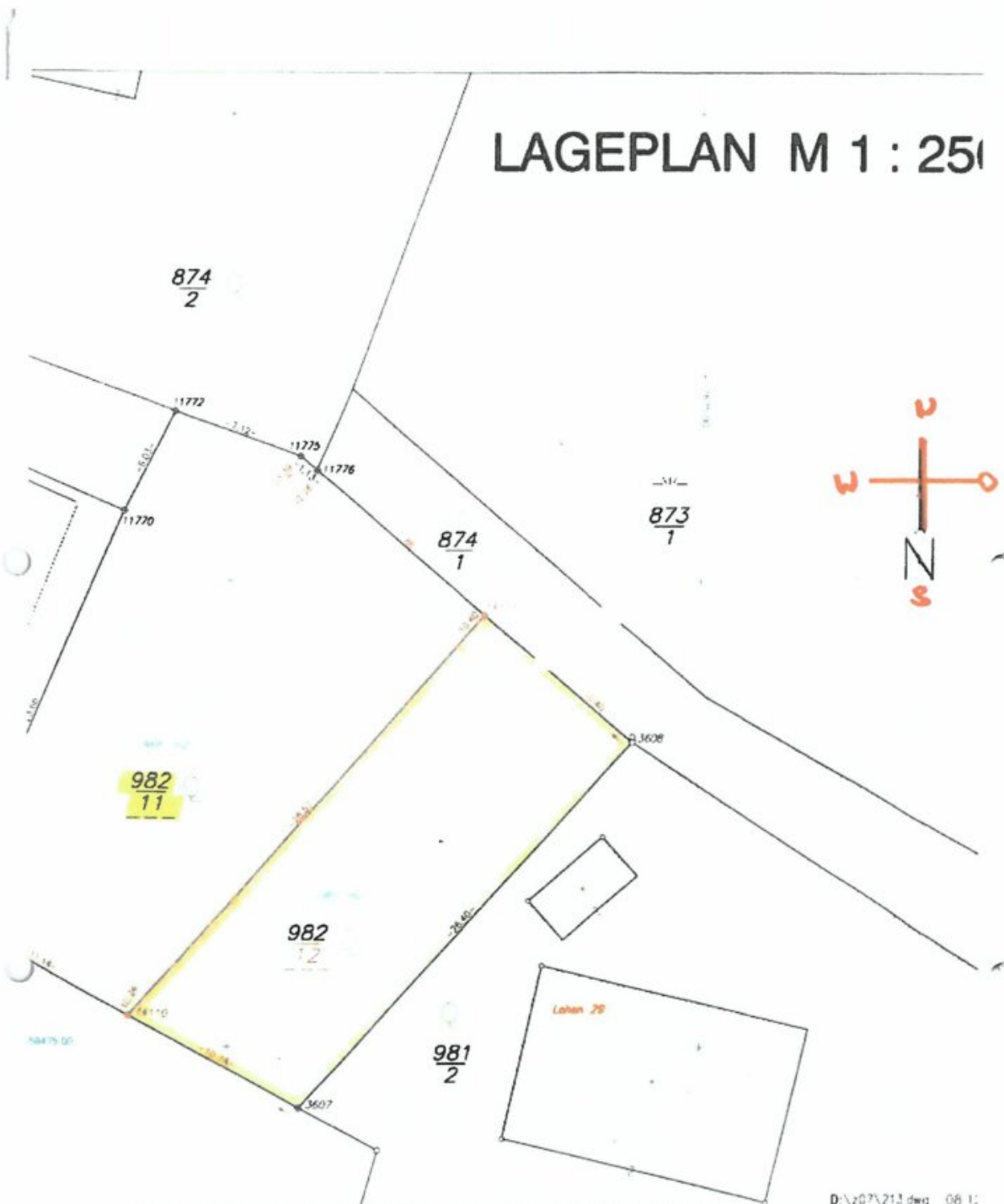


SCHNITT 1-1





LAGEPLAN M 1 : 250



D:\207\213.dwg 08.11.



Dipl.-Ing. Siegfried ROHRMOSER

Staatlich befugter und beideter Ingenieur-
konsulent für Vermessungswesen

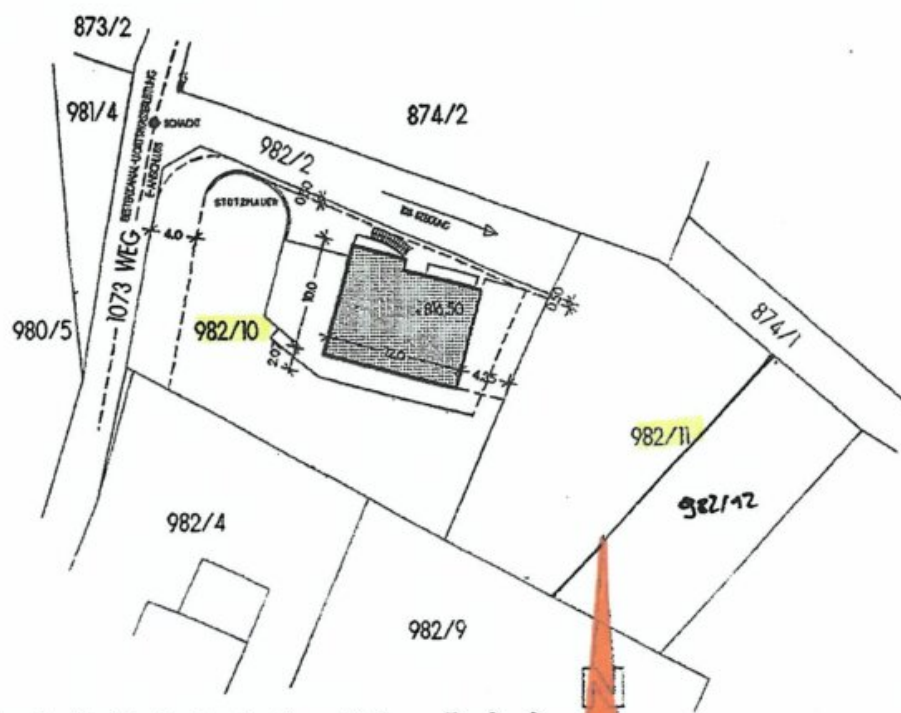
Gesch.-Zahl: 213/C

Kat.-Gemeinde: 55503 Dorfwerfe

Gerichtsbezirk: Werf

Mappenblatt: 4526-10

Vermessungsdatum: 17.12.200



L A G E P L A N M.1 : 5 0 0

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Pfarrwerfen, einem sehr beliebten Teil von Salzburg. Hier erwartet Sie eine Immobilie, die alles hat, was Sie sich von einem Traumhaus wünschen können. Dieses Haus bietet eine großzügige Wohnfläche von 345m², die sich auf drei Etagen verteilt. Doch es geht nicht nur um die Größe, sondern auch um die Qualität. Und diese ist in diesem Haus definitiv gegeben.

Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von einem Gefühl der Gemütlichkeit und Geborgenheit umgeben. Die Immobilie wurde stets gepflegt und ist in einem sehr guten Zustand. Sie werden schnell merken, dass hier viel Liebe und Sorgfalt in jedes Detail gesteckt wurde. Die hochwertigen Materialien, wie Fliesen und Parkett, verleihen dem Haus einen ansprechenden Charme.

Vom Carport aus betritt man den großzügigen Keller mit ca. 150m². Dieser ist lichtdurchflutet und könnte teilweise als Büro genutzt werden! Über die Treppe im Kellergeschoß erreicht man das Erdgeschoß, welches auch zusätzlich über einen externen Eingang verfügt. Vom zentralen Vorraum aus gelangen Sie in den großzügigen Wohn-Essbereich mit einer Einbauküche. Weiters kommt man in den grünen Garten mit herrlichem Weitblick auf die Berglandschaft. Auf der sonnigen weitläufigen Terrasse, gibt es genügend Platz für Grillabende mit Freunden und eine Außensauna runden diese Wohlfühl-Atmosphäre ab. Weiters befinden sich auf dieser Ebene ein Schlafraum, ein Wirtschaftsraum, ein Gäste WC und der Aufgang ins Obergeschoß.

Ein weiteres Highlight dieses Hauses ist der atemberaubende Ausblick, den Sie von fast jedem Zimmer aus genießen können. Ob Bergblick, Fernblick oder Grünblick - hier werden Sie sich jeden Tag aufs Neue verzaubert fühlen. Das ist nicht nur eine Wohltat für die Augen, sondern auch für die Seele.

Im Obergeschoß befinden sich 2 Schlafräume und eine Einliegerwohnung, die mittels einer Außentreppe extern zugänglich ist. Die Wohnung besteht aus einem geräumigen Zimmer mit einer kleinen Galerie, die zusätzlichen Stauraum bietet, einem kleinen Badezimmer inkl. WC. Jede Räumlichkeit im OG besitzt einen Ausgang auf den Balkon. Das derzeitige Kinderzimmer begeistert mit einem angrenzenden Bad mit Dusche, Wanne und WC. Hier können Sie sich nach einem anstrengenden Tag entspannen und den Alltagsstress hinter sich lassen. Von diesem Schlafraum aus, erreicht man mittels einer Wendeltreppe das ca. 25m² große Dachgeschoß mit eigenem Balkon. Dachschrägenfenster und der teil-verglaste Boden schaffen zusätzliches Licht. Durch den Glasboden hat man vom darunterliegenden Schlafzimmer einen einzigartigen Ausblick in den Sternenhimmel!

Die Beheizung des Hauses erfolgt mittels Solaranlage und Luftwärmepumpe. Es verfügt über eine Wand- und Fußbodenheizung, einen Holzvergaserkessel und einen Pufferspeicher mit 5000l Füllvolumen! Eine Vorrichtung der Zentralstaubsaugeranlage ist ebenfalls vorhanden. Es

besteht die Möglichkeit im Haus, nachträglich einen Lift einzubauen. Zwei große Fahrzeuge können im Carport untergebracht werden und davor befinden sich noch genügend Stellplätze!

Das Haus bietet nicht nur eine traumhafte Atmosphäre, sondern auch praktische Annehmlichkeiten. Mit insgesamt 4 WCs sind lange Wartezeiten in der morgendlichen Routine kein Problem mehr. Die Solarenergie sorgt für günstige Nebenkosten und der Heizofen sowie der Kamin schaffen eine behagliche Wärme in der kalten Jahreszeit. So können Sie es sich immer gemütlich machen, egal ob drinnen oder auf der Terrasse.

Zusammengefasst bietet Ihnen dieses Haus in Pfarwerrn ein perfektes Gesamtpaket aus Größe, Qualität, Komfort und Lage. Hier können Sie Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen und die Vorzüge des Lebens in Salzburg in vollen Zügen genießen. Zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses einzigartige Haus persönlich zu präsentieren.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Apotheke <3.500m

Arzt <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <2.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Geldautomat <2.500m

Bank <3.500m

Post <2.500m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap