

## Am Land zuhause: Charmantes Reihenhaus in Berndorf bei Salzburg



EG - Wohnzimmer mit Kamin

**Objektnummer: 7230/338**  
**Eine Immobilie von Peges**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5165 Berndorf bei Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Nutzfläche:</b>	123,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	167,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 62,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,02
<b>Kaufpreis:</b>	485.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	106,98 €
<b>Heizkosten:</b>	210,66 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Penninger**

Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.









**PEGES**  
IMMOBILIEN GESELLSCHAFT M.B.H.



## Objektbeschreibung

Im Auftrag des Eigentümers verkaufen wir in ländlicher Umgebung in Berndorf bei Salzburg eine **gepflegtes Reihenmittelhaus mit schöner Terrasse und Garten** sowie **Pool**, großzügiger PKW-Abstellfläche direkt vor dem Wohnhaus mit **Platz für 3 PKWs** sowie einer frei stehenden **Einzelgarage**.

Das gemütliche Wohnhaus (**Baujahr 1998**) befindet sich **am Fuß des Haunspergs und nahe des Grabensees**. Eine **gute Verkehrsanbindung** an öffentliche Verkehrsmittel ist gegeben. Die **ansprechende Gestaltung unter Einsatz von Naturmaterialien, Fußbodenheizung** und eine **durchdachte Raumaufteilung** schaffen eine **angenehme Wohnatmosphäre**.

Das Wohnhaus mit einer **Wohnfläche von ca. 111 m<sup>2</sup> zuzüglich Wintergarten mit ca. 12 m<sup>2</sup>, Terrasse und Garten mit ca. 167 m<sup>2</sup>** besticht neben der Lage vor allem durch eine ansprechende Raumaufteilung. Über den Eingangsbereich gelangt man in die mit **keramischen Bodenbelägen** ausgestatteten Wohnräumlichkeiten. Das geräumige **Wohnzimmer mit Kaminofen und Fußbodenheizung** bietet mit **ca. 42 m<sup>2</sup>** ausreichend Platz für das **gemeinsame Leben, Wohnen, Essen und Kochen**. Der mit einer **Einbauküchenzeile im rustikalen Stil** ausgestattete Kochbereich verfügt neben Stauraum auch über eine Frühstücksbar. Die gemütliche **Terrasse** und der **Garten mit südwestlicher Ausrichtung** sind perfekt geschnitten und bieten gemeinsam mit dem **Pool** die perfekte Umgebung zum **Entspannen und Sonnenbaden**. Ein weiteres Highlight stellt der **Wintergarten** (nicht beheizt) dar, der auch an etwas kühleren Tagen den Außenbereich genießen lässt.

Die **zwei Zimmer im Obergeschoß** sind angenehm hell, mit **charmanten Dachschrägen**, und bieten die optimale Möglichkeit zur Einrichtung eines Schlaf- sowie Kinderzimmers oder auch Arbeitsbereichs. Der praktische Schrankraum, der direkt an das Schlafzimmer grenzt, ist optimal genutzt und macht die Einrichtung eines Ankleidezimmers möglich. Taghell und in Naturtönen präsentiert sich auch das mit einer großen **Dusche** sowie **Eckbadewanne** ausgestattete Badezimmer, das sich ebenfalls im Obergeschoß befindet. Vom Schlafzimmer direkt begehbar ist zudem der überdachte Außenbereich, der **heimelige Balkon mit ca. 12 m<sup>2</sup>**.

Im Untergeschoß befindet sich die Waschküche mit Anschlussmöglichkeit für **Waschmaschine und Trockner**. Die perfekte Möglichkeit zur Einrichtung einer Sauna besteht hier ebenfalls. Zudem bietet das **Souterrain-Zimmer mit ca. 23 m<sup>2</sup>** und Fenster vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bzw. die Möglichkeit zur **Einrichtung eines Hobby-, Arbeits- oder Gäste-Zimmers**, denn auch der **Keller ist beheizbar** und mit einer **Fußbodenheizung** ausgestattet. Auch die Nutzung als weiterer Schlafbereich ist natürlich denkbar.

*Raumaufteilung:*

- *EG*: Windfang/Garderobe, Gäste-WC, großzügiger Wohn-/Ess- und Kochbereich (eingerichtet); Wintergarten, Terrasse, Garten mit Pool
- *OG*: Bad (mit Dusche, Badewanne, Bidet)/WC, Schlafzimmer mit Schrankraum, Kinderzimmer/Büro; Balkon
- *UG*: Waschküche mit Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine, Trockner und Sauna, Souterrain-Zimmer, 1 Lagerraum
- *Allgemein*: bis zu 3 PKW-Stellplätze direkt vor dem Haus, 1 Einzelgarage

Eine **geräumige Einzelgarage** befindet sich im **Außenbereich** des Wohnhauses. Abstellmöglichkeit für 3 weitere PKWs besteht direkt vor dem Haus.

Die Beheizung der Wohnung sowie auch die Warmwasserbereitung erfolgen zentral mittels Gas (**Fußbodenheizung**). Die Kosten hierfür werden direkt mit dem Versorgungsunternehmen (Salzburg AG) abgerechnet. Internet-Anschluss (dzt. A1) ist vorhanden - auch Glasfaser ist lt. Mitteilung der Verkäufer möglich.

Derzeit belaufen sich die Kosten für Heizung (Gas)/ Salzburg AG monatlich auf € 210,66. Die Vorschreibung der Gemeinde (Gemeindeabgaben in quartalsmäßiger Abrechnung), für Müll, Kanal, etc. beträgt € 93,47 / Quartal. Und Stromkosten sind aktuell mit € 77,40 / Monat taxiert.

Die Kosten für die bestehende Gebäudebündelversicherung sind jährlich mit € 909,12 definiert.

**Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie.**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <4.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <3.500m

Bäckerei <2.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <2.000m

Polizei <7.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <10.000m

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.