

**NEUER PREIS! Wohnen wie im Urlaub!**



**Objektnummer: 994**

**Eine Immobilie von TRITON Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5524 Annaberg im Lammertal
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	308,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	444,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	9
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	96,70 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	870.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

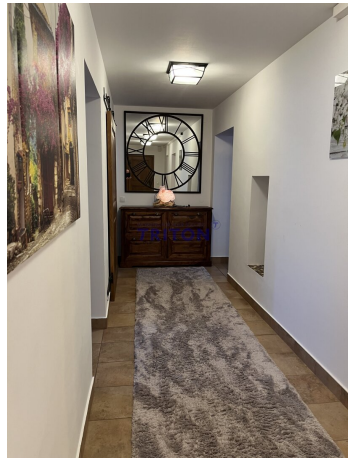


**Mag. Bogumila Daum**

TRITON Immobilienvermittlungs GmbH  
Hutweide 4  
7053 Hornstein

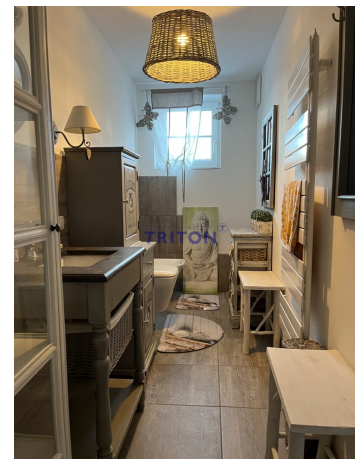








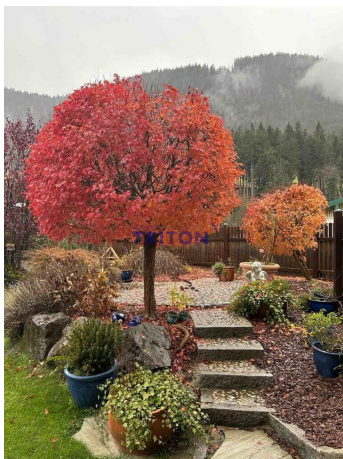








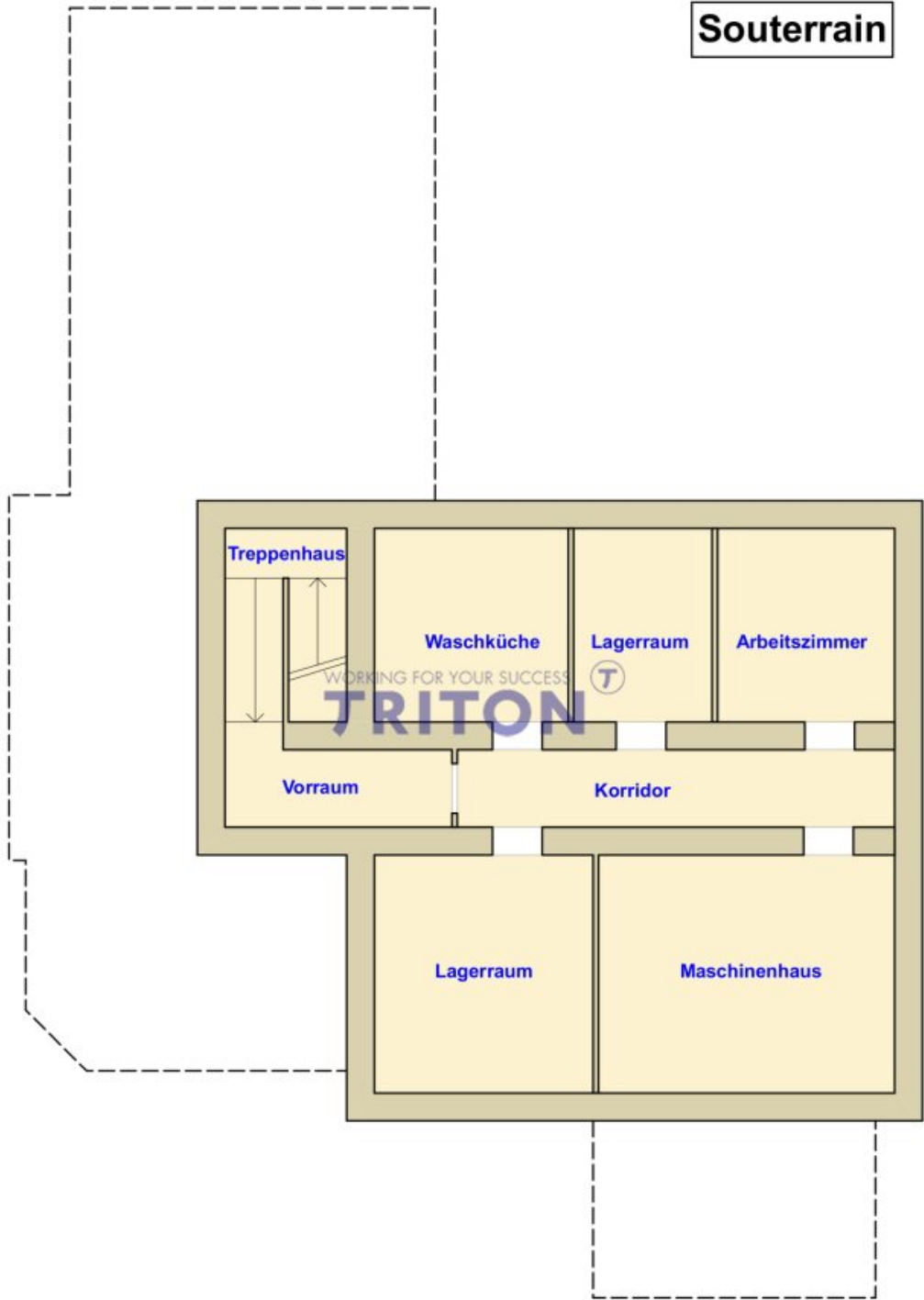






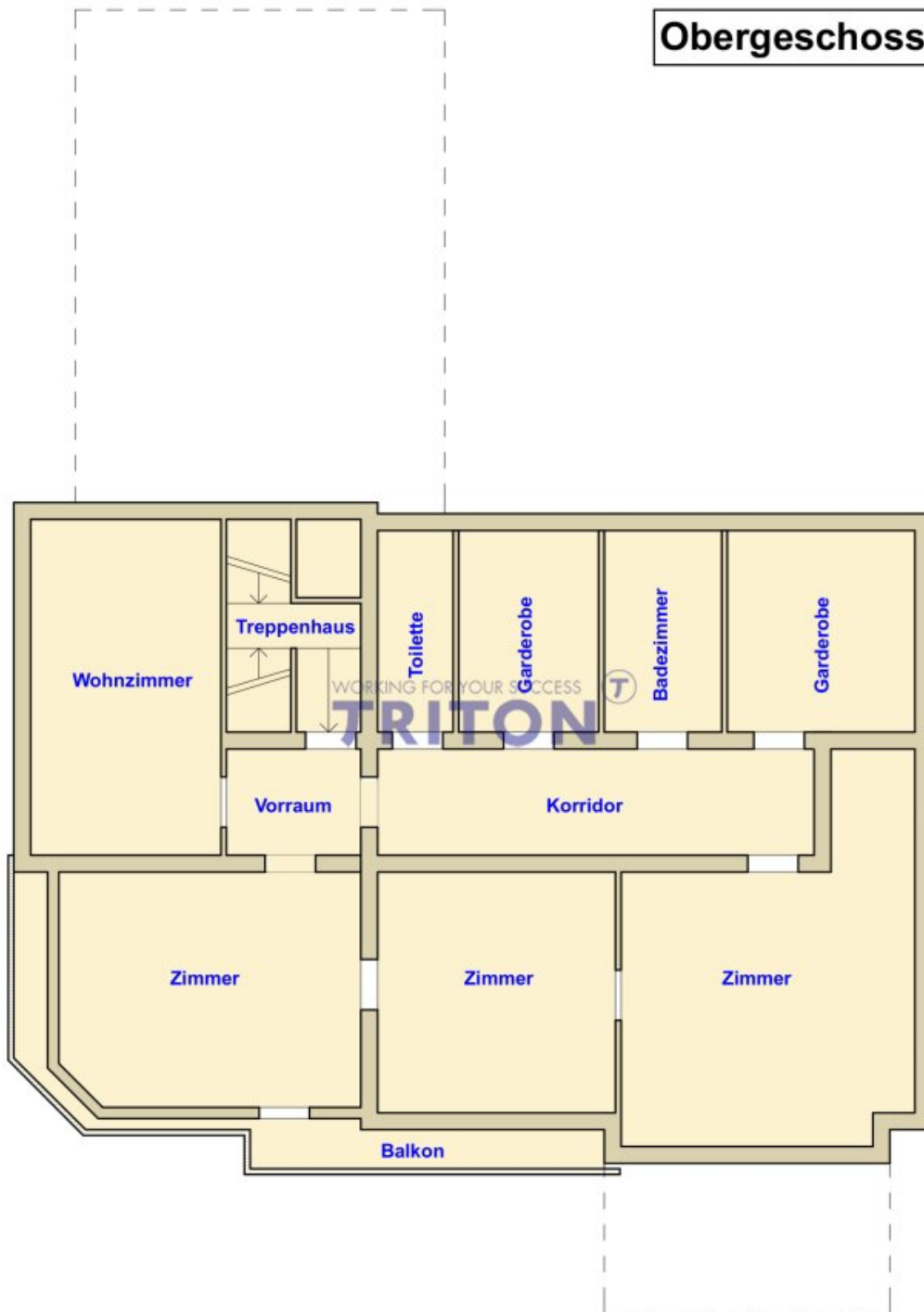


**Souterrain**

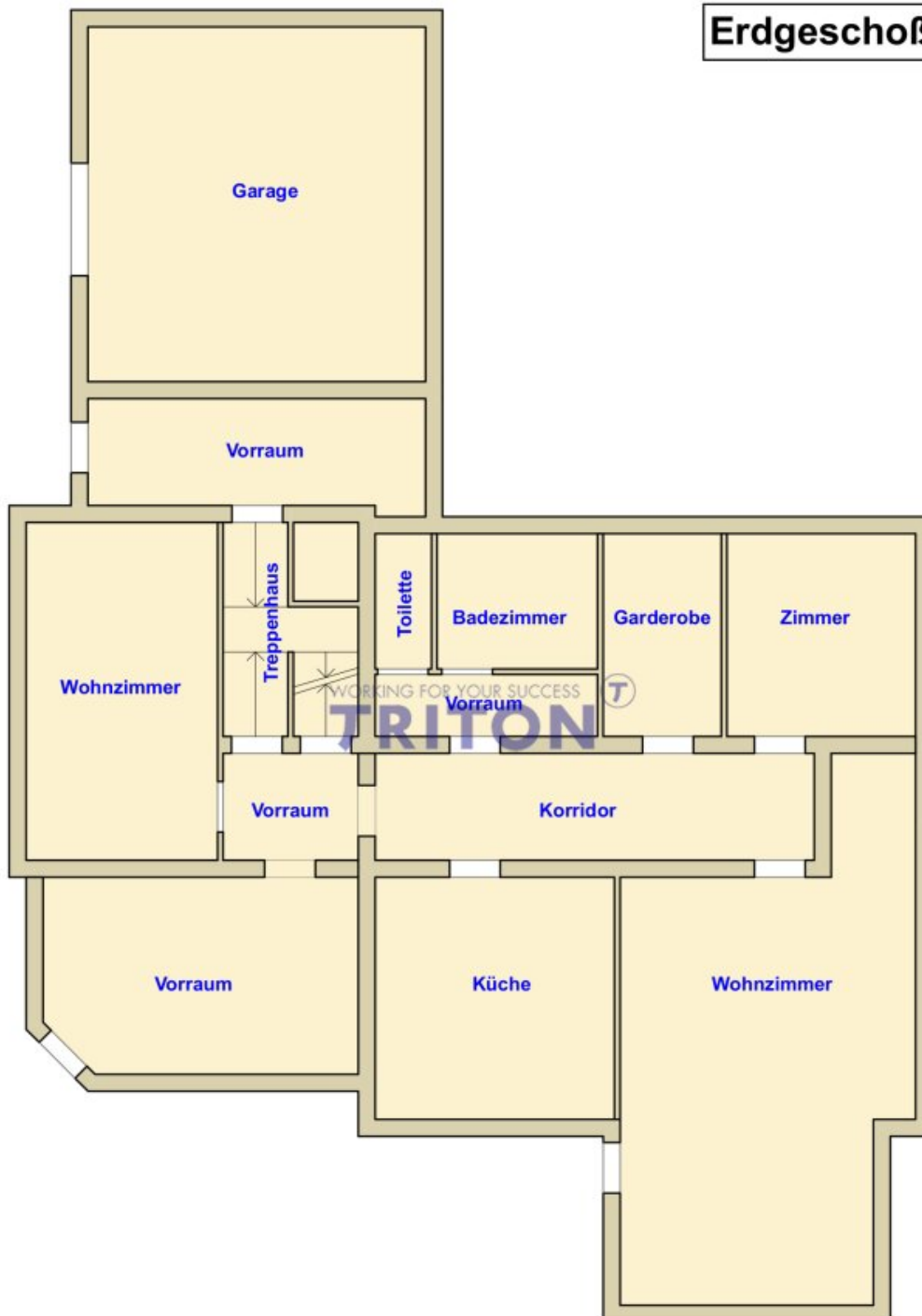




Obergeschoss



# Erdgeschoß





## Objektbeschreibung

Wohnen wie im Urlaub

Großzügige, lichtdurchflutete Räume, durchdachte Gestaltung, edle Materialien, absolute Behaglichkeit und ein schöner Garten im Herzen der Salzburger Alpen: all das und noch mehr bietet Ihnen dieses 2015 komplett sanierte Einfamilienhaus im malerischen Annaberg.

-Grundfläche: 1.410 qm

Garage:	38,7
Erdgeschoss:	167,2
Obergeschoss:	142
Kellergeschoss:	96,7
Gesamt:	444,6

Zusammengefasst:

Nutzfläche insgesamt	444 m <sup>2</sup>
davon Wohnfläche: Erdgeschoß + Obergeschoß =	309 m <sup>2</sup>
davon sonstige Räume: Garage und Kellergeschoß =	135 m <sup>2</sup>

-Baujahr: 1980

-Bauweise: Ziegel-Massivbau

-Anzahl der Zimmer: 9

-Komplette Renovierung: 2015

-Technik:

- Heizung: Pelletheizung mit modernem Kessel
- Lüftung: Automatische Belüftung im Tiefparterre
- Wasser: Wasserenthärtungsanlage
- PV-Anlage: Auf dem Dach befinden sich die 15 Module der fast neuen PV-Anlage, deren Leistung 5,2 kWp beträgt.

Sanierung:

Die zwei ursprünglich separaten Gebäude durch einen neuen Gebäudeteil baulich verbunden.

Bei der Sanierung wurde fast alles erneuert:

- Versorgungsleitungen
- Gebäudetechnik und Installationen
- qualitativ hochwertige Fliesen Parkettböden
- Innentüren (Schiebetüren) aus Holz
- Wärmedämmung
- Neue Dachrinnen
- Kunststofffenster mit Rollläden
- Elektrische Tore
- Gegensprechanlage mit Kamera

Alle drei Etagen sind als Wohnbereiche gestaltet.

Tiefparterre:



-Waschküche

-Drei Zimmer

Diese Etage verfügt über eine automatische Belüftung, das von den derzeitigen Eigentümern vor zwei Jahren eingebaut wurde.

Neben Aufbewahrung können die Räume dieser Etage für Home-Office Zwecke und für Hobbytätigkeiten genutzt werden. Der Technikraum befindet sich ebenfalls hier.

Erdgeschoß:

-Großer Vorraum mit Einbaumöbeln und separatem Zugang zum Garten

-Wohnzimmer

-Flur vom Wohnzimmer

-WC (Zugang vom Flur)

-Bad (Zugang vom Flur)

-Schlafzimmer (Zugang vom Flur)

-Garderobe (Zugang vom Flur)

-Küche am Ende des Flurs, ausgestattet mit modernen Miele Einbaugeräten und einer Kücheninsel

-Gesondertes Esszimmer

-Zweites Wohnzimmer mit Heizkamin (Zugang aus dem Esszimmer) – dieses Wohnzimmer hat einen Zugang zum Garten, wo sich die Outdoorküche befindet

Obergeschoß

-Drei Zimmer, wobei der Wintergarten derzeit als Zimmer genutzt wird

-Badezimmer mit WC, Badewanne und Dusche

-Zwei Garderoben

-Aus dem derzeit als Zimmer genutzten Wintergarten hat man Zugang zu mehreren kleinen überdachten und miteinander verbundenen Terrassen

Das Haus hat zwei Eingänge, das hintere Stiegenhaus hat ebenfalls ein großes Vorzimmer mit eingebauten Garderobenmöbel

Sonstiges:

-Garage für 2 PKW

-Teil des Gartens mit Pflastersteinen

-Drei kleine Gartenhäuser als Abstellräume

Alles, was die Sinne begehren:

Das helle, geräumige Interieur mit dezenter Eleganz, die hochwertige Verarbeitung und die miteinander harmonisierenden Farben machen dieses Haus zu einer echten Wohlfühloase.

Beginnen wir unseren Rundgang in der geräumigen und gut ausgestatteten Küche, dem Zentrum des Familienlebens, in der die große und praktische Kücheninsel auch gestalterische Akzente setzt.

Auch die anderen Räume, wie die Schlafzimmer, das Kinderzimmer oder die begehbare Garderobe bieten viel Platz, man fühlt sich in jeder Ecke wohl.

Im Obergeschoß sorgen die großen Fensterflächen der zum Wintergarten umgewandelten Terrasse für einen herrlichen Ausblick. Die miteinander verbundenen überdachten Terrassen des Hauses laden zum Entspannen ein.

Die beiden Wohnzimmer, Orte des Wohlbehagens, sind Ihre ganz persönliche Komfortzone.

Das Tiefparterre eignet sich hervorragend für Home-Office Zwecke, bietet aber gleichzeitig genügend Raum für Aufbewahrung.

Sind Sie ein Outdoorfan, ist dieses Eigenheim mit seinem schönen, gepflegten Garten ein Volltreffer für Sie. Die an das eine Wohnzimmer grenzende gut ausgestattete Outdoorküche ist ein echtes Highlight.

Das Haus befindet sich unweit des Gemeindezentrums in einer schönen Lage. Die Gegend ist eine Augenweide, mit allem, was das Herz eines Naturfreundes begehrt: Berge, Wälder, Wanderwege, uvm.

Natürlich kommen auch Sportenthusiasten – im Winter, wie auch im Sommer – auf ihre Rechnung: Skipisten unweit Ihres neuen Heimes, Loipen, ein Fischteich und die Donnerkogelbahn. Natürlich lässt sich die gegen auch mit dem Rad erkunden. (Für weitere

Details siehe: <https://www.annaberg-lungoetz.com>)

Wolfgangsee, Fuschlsee, Mondsee und Attersee sind alle etwa 60 Minuten entfernt.

Widerstehen Sie nicht der Versuchung, besichtigen Sie dieses freundliche, erstklassig sanierte Eigenheim im Herzen der Salzburger Alpen, das sich bei Bedarf mit geringem Aufwand in eine Pension umwandeln lässt.

---

Der Auftraggeber oder Eigentümer dieser Immobilie wurde über die Informationspflicht zur Bekanntgabe der Energiewerte bzw. zur Vorlage eines Energieausweises aufgeklärt. Ein Energieausweis wurde vom Auftraggeber oder Eigentümer nach Aufklärung über diese Vorlagepflicht (noch) nicht vorgelegt. Im Falle der Nichtvorlage gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Die Triton-Immobilienvermittlung GmbH übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz oder der Vorlagepflicht der Energiewerte dieser Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Krankenhaus <7.500m  
Apotheke <7.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <5.500m

#### **Nahversorgung**

Bäckerei <2.000m  
Supermarkt <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <2.000m  
Bank <2.000m  
Post <2.000m  
Polizei <7.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap