

**Gemütliches Einfamilienhaus in Top-Lage -
Rehofsiedlung - 130m² Wohnfläche, 4 Zimmer, Garten,
Balkon, 3 Bäder**



Objektnummer: 24442-1

Eine Immobilie von ART Immobilien eU

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5400 Au
Wohnfläche:	130,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	2
Garten:	482,00 m ²
Heizwärmebedarf:	230,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,17
Kaufpreis:	897.000,00 €
Betriebskosten:	200,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

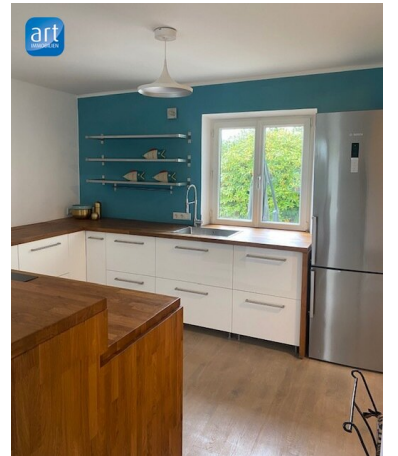
Ihr Ansprechpartner

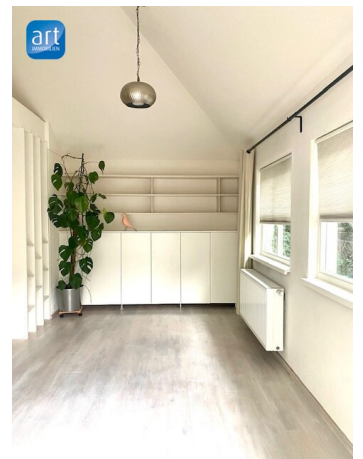
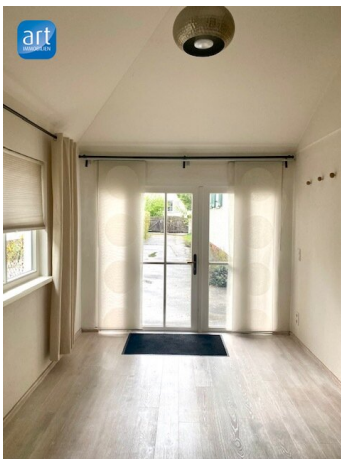


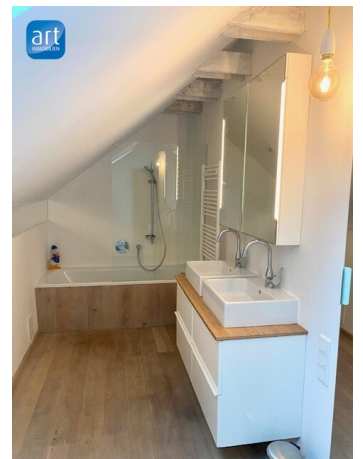
Ing. Christian Adam

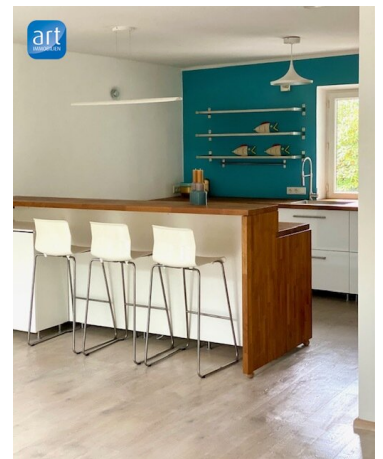
ART Immobilien eU
Erzherzog Eugen Straße 14
5020 Salzburg

H +43 676 846629 207

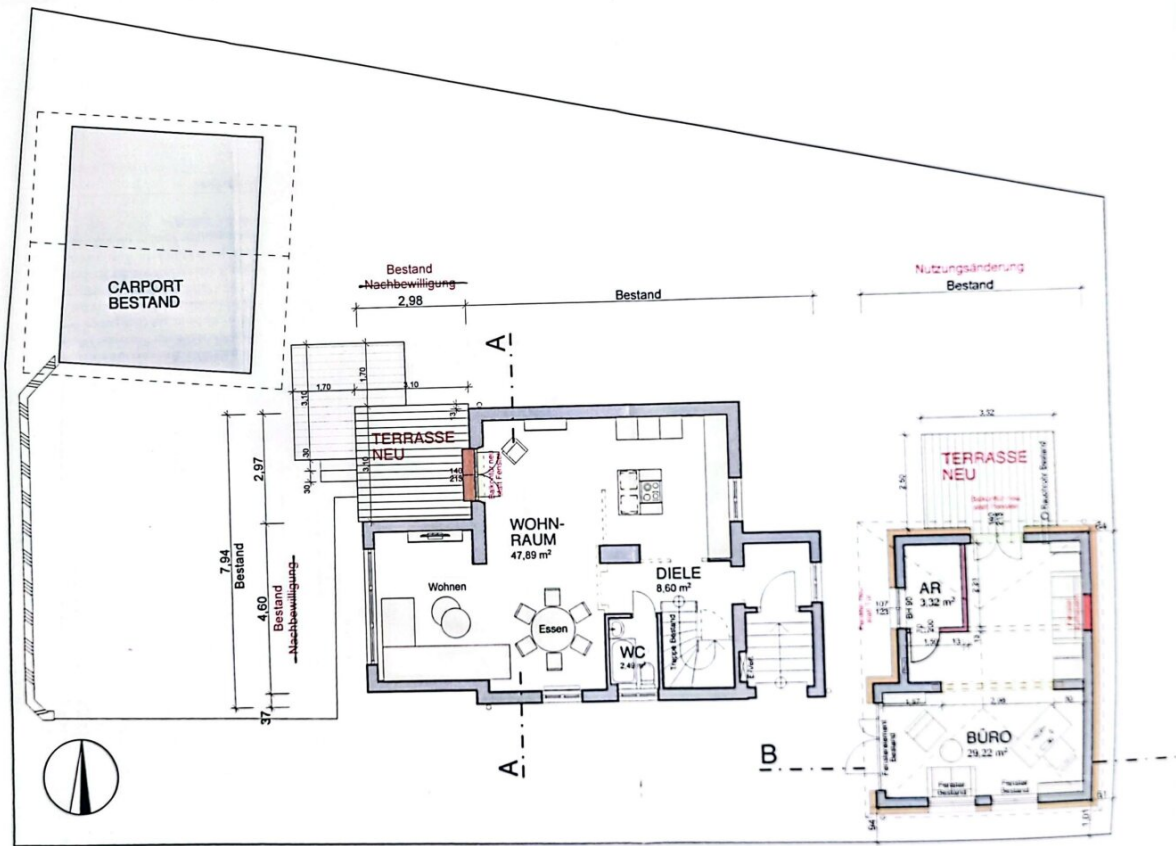




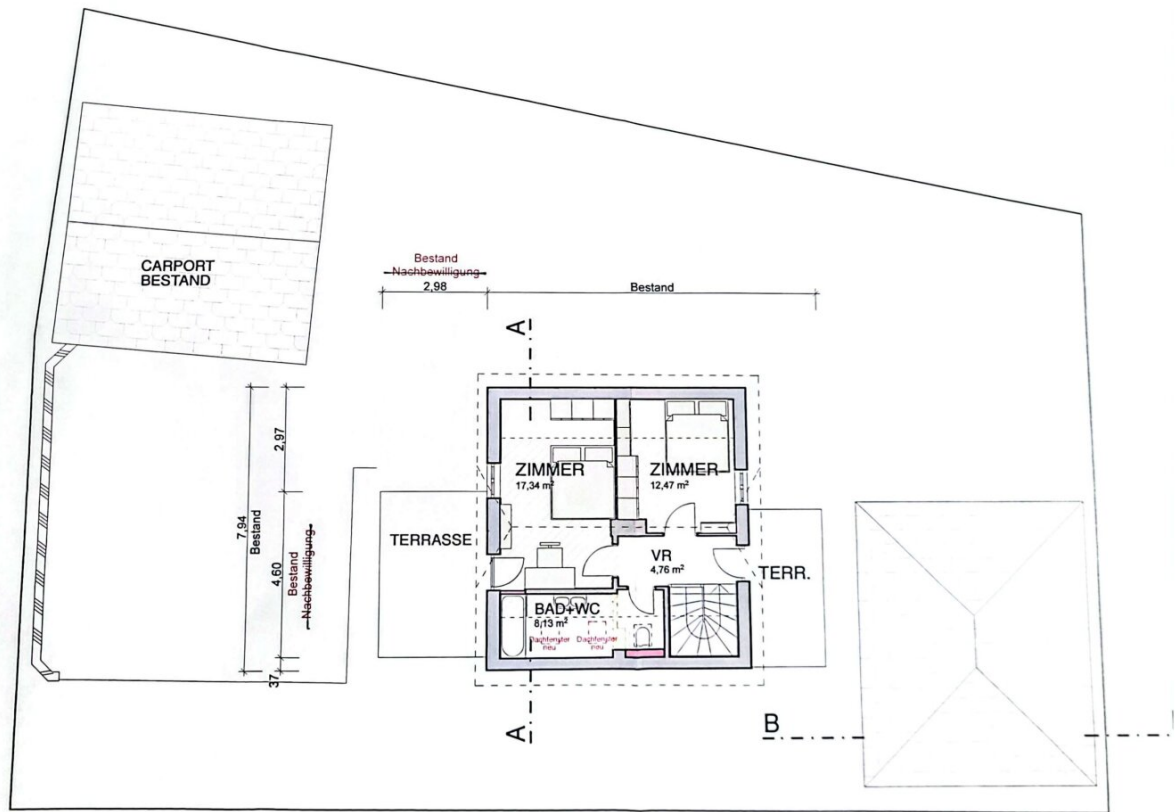




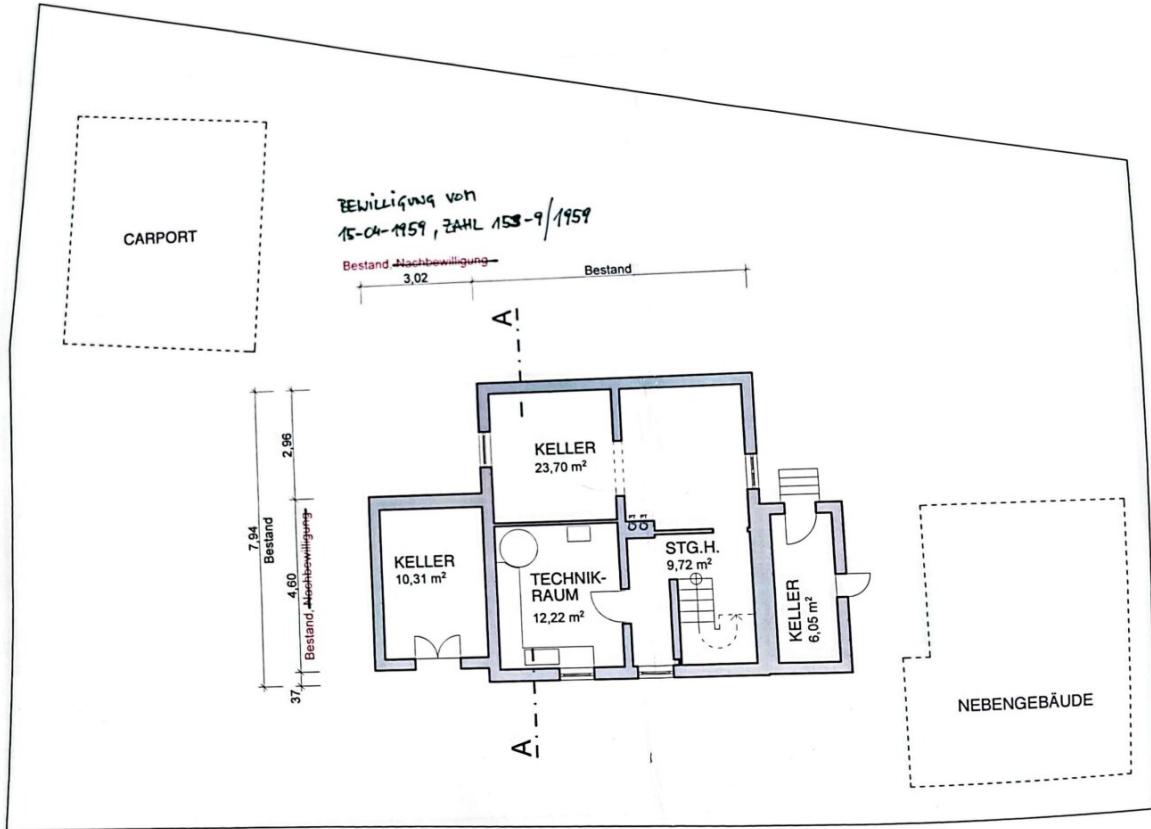




mit CamScanner gescannt



mit CamScanner gescannt



Mit CamScanner gescannt

Objektbeschreibung

Lage/Infrastruktur:

Das ruhig gelegene, helle Einfamilienhaus befindet sich in der Gemeinde Hallein, in der Rehhofsiedlung, ca. 10 km südlich der Landeshauptstadt Salzburg. Es liegt in einer ansprechenden Wohngegend und ist nach Südwesten ausgerichtet, was für viel Sonneneinstrahlung und eine helle Atmosphäre im Haus sorgt. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Schule, ein Pfarrkindergarten sowie eine Bushaltestelle, die eine gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel bietet. Die Lage ist daher besonders für Familien mit Kindern ideal. Aber auch für die Freizeitgestaltung ist die Lage bzw. die Umgebung bestens geeignet. Berge zum Wandern und Schifahren oder Radfahren an der Salzach, alles liegt ganz nahe. Aber auch das Universitäts- und Landessportzentrum sowie die Golfacademy Salzburg/Rif sind in wenigen Autominuten oder auch mit dem Fahrrad zu erreichen.

Beschreibung:

Das gemütliche Einfamilienhaus mit wunderbarem Bergblick besteht aus dem Haupthaus, einem Doppelcarport und einem Nebengebäude welches 2015 neu renoviert wurde. Dabei wurde ein Badezimmer mit Fenster, WC, Waschtisch und eine Dusche mit gläsernen Duschwand eingebaut. Dieses ca. 32 m² große, einstöckige Gebäude eignet sich aufgrund seiner Eigenständigkeit hervorragend als Büro, Atelier, Praxis oder ähnlichem. Oder man nutzt es als eigenen, getrennten Wohnbereich.

Das Haupthaus wurde ca. 1950 errichtet und 2015 vollständig renoviert. Dabei wurde die gesamte Elektrik und ein guter Teil der Sanitäreanlagen erneuert, Admonter Parket im Erdgeschoß verlegt, eine neue Küche eingebaut sowie der gesamte Garten neu angelegt. 2018 wurde dann das gesamte Dach erneuert. All diese Maßnahmen tragen sicherlich maßgeblich zu dem modernen und komfortablen Wohngefühl in diesem Haus bei.

Raumaufteilung:

EG:

Haupthaus:

Diele

Gäste WC

Küche/Esszimmer/Wohnraum (offen, ein Raum mit Kaminanschluss, ca. 50m²)

Nebengebäude:

Büro (Ca. 30 m²)

Badezimmer (Fenster, WC, Dusche, Waschtisch)

Bei beiden Gebäuden wurde jeweils eine Terrasse lt. Plan vorgesehen aber nicht ausgeführt!

Carport Für zwei PKWs, Elektroanschluss

OG:

Vorraum

Badezimmer mit Badewanne, WC und Doppelwaschbecken

Zimmer, ca. 17 m² mit direktem Ausgang auf die SW Terrasse

Zimmer, ca. 12 m² mit direktem Ausgang auf die Ost-Terrasse

Keller:

Stiegenhaus

2 Kellerräume

Technikraum

Kellerraum mit eigenem Zugang von Außen

Kellerraum mit eigenem Zugang von Außen

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.000m
Apotheke <1.500m
Krankenhaus <4.500m
Klinik <6.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <2.000m
Bäckerei <2.500m
Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Post <2.000m
Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap