LEOPOLDSKRON-LEBEN: Einfamilienhaus mit Pool & Weinkeller

Objektnummer: 6798/191

Eine Immobilie von Schnitzhofer Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	95,00 m²
Nutzfläche:	181,00 m²
Zimmer:	4
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	86,60 m²
Heizwärmebedarf:	C 94,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,49
USt.:	21,00 €

Infos zu Preis:

Die Betriebskosten bestehen aus Kosten für Strom und Wasser.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. David Schnitzhofer

SIEMENS

Objektbeschreibung

Grün soweit das Auge reicht!

Auf ca. 900 m2 Grundstücksfläche steht dieses liebevoll sanierte Einfamilienhaus umgeben von Grünflächen und Einfamilienhäusern.

Der direkte Blick auf den Untersberg über Wiesen und Wälder ist unverbaubar.

Derzeit bietet das Haus auf zwei Ebenen ca. 95 m2 Wohnfläche.

Das Haus ist voll unterkellert mit ca. 86,6 m2 Kellerfläche

AUFTEILUNG

Vom, über dem Gelände erhöhten, Eingangsbereich erschließt ein Vorraum alle Zimmer des Erdgeschosses sowie den Kellerzugang.

Das Erdgeschoss punktet mit einer Küche, einem extra Zimmer, dass als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann, zwei Abstellräume, einem Badezimmer mit WC sowie Dusche und dem Abgang in den Keller.

Im großen Wohnzimmer, mit Zugang auf die Terrasse mit überdachter Lounge-Ecke und Pool, genießt man den freien Blick in die Natur.

Vom Wohnzimmer gelangt man in das Obergeschoss, bestehend aus einem Badezimmer mit Dusche, einem Zimmer und einem zweiten Schlafzimmer mit Südwest-Balkon und Ankleidenische.

Der Keller bietet neben genügend Abstellfläche eine Waschküche, eine Vorbereitung für eine Sauna inklusive bestehender Dusche, Technikraum, einen Hobby-Raum der derzeit als Heimkino verwendet wird und als besonderes Highlight einen Weinkeller.

Vom Keller führt ein direkter Ausgang hinter das Haus zur Parkfläche.

Das Haus ist erweiterbar. Es liegt bereits eine erste Projektierung für eine Erweiterung vor.

Die Beheizung erfolgt derzeit mittels Elektro-Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Elektroradiatoren im Obergeschoss. Über einen Kamin kann mit Brennholz befeuert werden.

In den letzten Jahren wurde das Haus saniert und auf einen aktuellen Stand gebracht. Fenster

und Bodenbeläge sind getauscht, das Dach wurde erneuert, die Badezimmer saniert und die Elektroinstallation neu hergestellt.

Die Bezeichnung der Räume in den Planunterlagen stimmt mit der tatsächlichen Nutzung teilweise nicht überein.

Das Grundstück liegt der Widmung nach im "Reinen Wohngebiet".

Im Salzburger Bebauungsplan sind folgende Baukennzahlen angegeben: GFZ: 0,3, GRZ: 0,2, 2 oberirdische Geschosse möglich.

Unterlagen des Land Salzburg stammen aus Juni 2024, diese dienen lediglich der Information und ersetzen eine genauere Prüfung der Bebaubarkeit nicht.

Baujahr ca. 1970

Überzeugt?

Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Hier können Sie sich ihr Traumhaus erschaffen.

Wir freuen uns auf Sie!

Alle Daten wurden mit Sorgfalt erhoben, die angegebenem Maße sind gerundet. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ist der Auftraggeber verantwortlich.

Genaue Betriebskosten können auf Anfrage gerne aufgeschlüsselt werden. Die angegebenen Betriebskosten beinhalten die monatlichen Kosten für Strom und Wasser.

Noch nichts Passendes gefunden? Kein Grund zur Sorge – Ihr Traumzuhause könnte schon auf Sie warten!

Sagen Sie uns, wonach Sie suchen, und wir melden uns **exklusiv vor allen anderen** mit den besten Immobilien für Sie.

? **Legen Sie jetzt Ihren Suchwunsch an** – wir halten die Augen für Sie offen!

Suchagent anlegen - https://schnitzhofer-immobilien.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <3.500m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen
Schule <2.500m
Kindergarten <2.000m
Universität <5.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <3.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <5.500m

Sonstige
Bank <2.000m
Geldautomat <2.000m
Polizei <3.500m
Post <1.500m

Verkehr
Bus <1.000m
Bahnhof <5.500m
Autobahnanschluss <500m
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap