

## **Gemütliches Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten in Golling an der Salzach**



**Objektnummer: 31467**

**Eine Immobilie von ART Immobilien eU**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5440 Golling an der Salzach
<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	869.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	100,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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

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











## Plan Keller





# EG





DG



## Objektbeschreibung

### Lage/Infrastruktur:

Das Naturschutzgebiet Bluntautal ist in seiner natürlichen Schönheit einzigartig und damit einer der bezauberndsten Flecken des Salzburger Landes. Die Umgebung ist geprägt von grünen Wiesen, Wäldern und Bergen. Im glasklaren Wasser der Torrener Ache spiegelt sich eine atemberaubende Bergwelt und in den tiefgrünen Seen - umrandet von weitläufigen Wiesen - tummeln sich die Bachforellen. Und das nur 3 Kilometer von Golling an der Salzach, im Salzburger Land, entfernt. Golling verfügt über einen eigenen Bahnhof an dem EC, ÖBB-IC, REX und die Linie S3 der S-Bahn Salzburg halten. Die ÖBB-Züge sind in den Salzburger Verkehrsverbund (SVV) eingebunden. Fahrzeit nach Salzburg Hbf. sind etwa 15–20 Minuten mit den Fernzügen und 40 Minuten mit der Schnellbahn, nach Hallein 15 Minuten mit der Schnellbahn, und nach Bischofshofen Bhf. etwa 20 Minuten mit allen Zügen. Und in Golling selbst finden Sie alles was Sie zum täglichen Leben brauchen. Kindergarten, Mittelschule, mehrere Lebensmittelmärkte, Ärzte und Therapeuten, Gasthöfe und Restaurants - Alles in unmittelbarer Nähe.

### Beschreibung:

Das gemütliche und sehr gepflegte Einfamilienhaus wurde 1973 im wunderschönen landschaftlichen Schutzgebiet Bluntautal errichtet. Die Liegenschaft besteht aus einem ca. 1000 m<sup>2</sup> großem Grundstück, dem voll unterkellerten Haupthaus mit ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Garage. Der wunderschöne, große Garten grenzt an drei Seiten an unberührte Natur. Nur an der N/O Seite gibt es einen direkten Nachbarn. Zum Grundstück gehört auch ein Teil der Privatstrasse welche jedoch von der ASFINA/ Gemeinde gewartet und geräumt wird. In dieser Lage spürt man direkt die Ruhe und die Natur, die großartige Kombination aus schroffen Bergen und glasklarem Wasser. Hier können Sie in Ruhe die Natur genießen und gleichzeitig von allen Annehmlichkeiten des modernen Lebens profitieren. Das Haus selbst wurde in den vergangenen Jahren mehrmals umgebaut und teilweise saniert. So wurde 2008 eine Pellets Heizung eingebaut, 2018 wurden die Böden im OG ausgetauscht und 2021 wurde im EG die Küche erneuert.

### Raumaufteilung:

EG:

Windfang

Flur

Küche mit neuwertiger Einbauküche

Wohn- Esszimmer

Schlafräum

Abstellraum

Bad

WC

Garage

DG:

2 Schlafräume

Badezimmer

WC

Küche

Wohnraum

Balkon

Abstellraum

KG:

Heizraum

Brennmaterial Lager

5 Kellerräume, einer davon ausgebaut

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Klinik <10.000m

Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Universität <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <2.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap