

## Mehrfamilienhaus in exklusiver Stadtrandlage



**Objektnummer: 517**

**Eine Immobilie von Comfort4you Immobilien Salzburg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5412 Sankt Jakob am Thurn
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Wohnfläche:</b>	380,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	450,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	11
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 85,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,17
<b>Kaufpreis:</b>	1.290.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



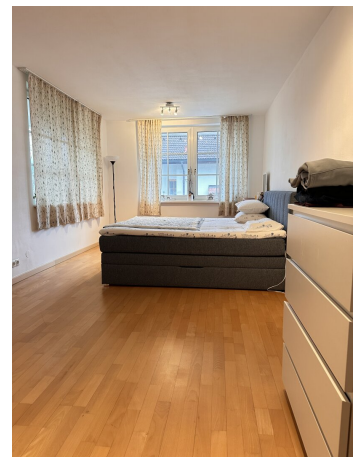
**Helmut Hofer**

Comfort4you Immobilien Salzburg  
Fischbachstraße 29A  
5020 Salzburg

T +43 662 931624  
H +43 676 531 99 78

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





## Objektbeschreibung

Diese eindrucksvolle Architektenvilla, erbaut im Jahr 1992, befindet sich in traumhafter Lage, nur 10 Autominuten von der Stadtgrenze entfernt. Gelegen auf einer Anhöhe zwischen der Salzach und der idyllischen Pfarre St. Jakob am Thurn, bietet die Immobilie eine perfekte Kombination aus Stadtnähe und ruhiger, naturnaher Umgebung.

### Grundstück und Lage

Das nach Süden ausgerichtete Grundstück erstreckt sich über 785 m<sup>2</sup> und begeistert mit einem fantastischen Panoramablick auf den majestätischen Untersberg. Die repräsentative Zufahrt garantiert Privatsphäre und bietet Platz für zwei Außenstellplätze sowie zwei weitere Parkmöglichkeiten in der Doppelgarage.

### Raumkonzept und Aufteilung

Mit einer großzügigen Gesamtfläche von ca. 380 m<sup>2</sup> erstreckt sich die Villa über vier Ebenen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

#### 1. Wohneinheit (ca. 130 m<sup>2</sup>, derzeit vermietet)

Die kleinere Wohneinheit befindet sich in einem modernen und gepflegten Zustand. Sie umfasst:

- Ein geräumiges Wohnzimmer
- Eine Küche
- Zwei Schlafzimmer
- Ein Badezimmer

Die lichtdurchfluteten Räume und die durchdachte Raumaufteilung schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Diese Einheit ist derzeit profitabel und befristet vermietet.

#### 2. Hauptwohnbereich (ca. 250 m<sup>2</sup>)

Der Haupttrakt der Villa beeindruckt mit einem großzügigen und einzigartigen Raumkonzept. Dieser Bereich ist teils sanierungsbedürftig und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen. Besondere Highlights:

- Ein imposantes Wohnzimmer mit riesiger Glasfront und offenem Kamin
- Zugang zum pflegeleichten Garten
- Sonnenterrasse mit Pool und atemberaubendem Bergblick

Dieser Bereich erstreckt sich über zwei Ebenen und lässt Ihnen zahlreiche Gestaltungsoptionen.

## **Technik und Zustand**

Die Villa wurde 1992 erbaut und befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Folgende Modernisierungen wurden bereits vorgenommen:

- 2018: Installation einer neuen Ölheizung und Solaranlage (primär zur Warmwasseraufbereitung, Überschuss fließt in die Heizung).

Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Wohn- und Nutzfläche von den ursprünglichen Plänen abweichen kann.

## **Besonderheiten**

- Potenzial zur Erweiterung: Möglichkeit für eine kleine Einliegerwohnung in den unteren Räumen
- Eindrucksvolle Architektur mit viel Licht und Raum für individuelle Gestaltung
- Perfekte Stadtrandlage mit fantastischer Aussicht

Den aktuellen Zustand der Immobilie sowie alle Details können Sie bei einer persönlichen

Besichtigung erleben. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und lassen Sie sich von der einzigartigen Lage und den vielfältigen Möglichkeiten dieser Architektenvilla überzeugen!

## **Hinweis**

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aus Gründen des Abberschutzes nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeiten können. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <6.000m  
Krankenhaus <5.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <5.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Polizei <2.500m  
Post <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap