

**"Unbeschreiblich"!! Das müssen sie sich vor Ort  
verinnerlichen!! Villa am Stadtrand von Salzburg!!**



**Objektnummer: 31553**

**Eine Immobilie von ART Immobilien eU**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5071 Wals
<b>Baujahr:</b>	2003
<b>Wohnfläche:</b>	267,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	401,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	10
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Keller:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,84
<b>Kaufpreis:</b>	2.950.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alfred Horn**

ART Immobilien eU  
Erzherzog Eugen Straße 14  
5020 Salzburg

H +43 676 846629 211













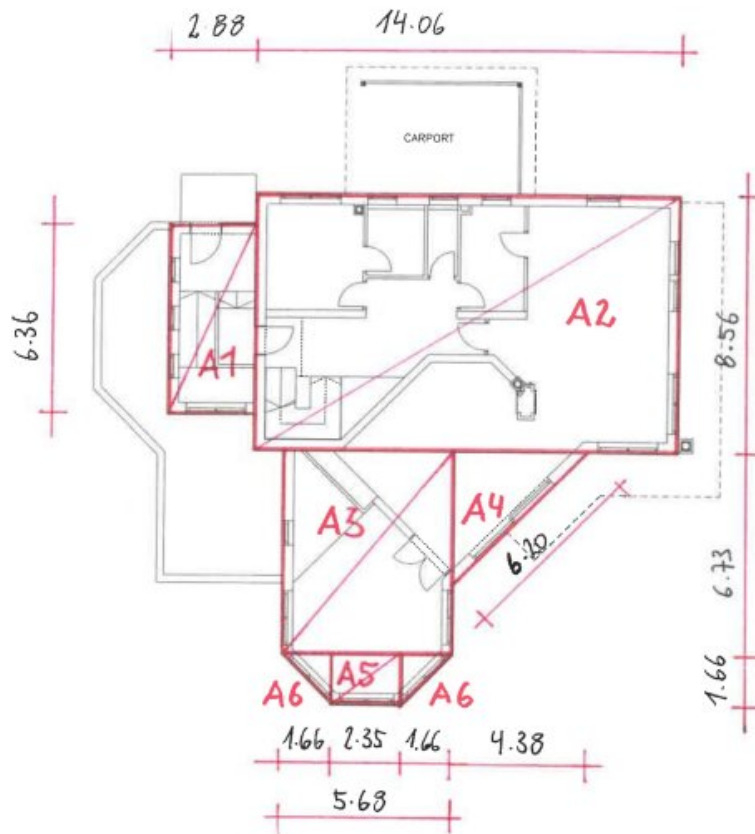
<b>Stromversorgung::</b>	Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz der Salzburger AG ist möglich.
<b>Bodenbeschaffenheit:</b>	Unter einer Humusschicht folgt lehmig schotteriger Boden.
<b>Raumprogramm:</b>	<p><b>Untergeschoss:</b> Vorraum, Pelletslager, Heizraum, Waschküche, Weinlager, Fitnessraum (Sauna), Kellerräume</p> <p><b>Erdgeschoss:</b> Diele, Einliegerwohnung (mit Bad, WC), Speis, Küche, Wohn/Essraum, Wintergarten</p> <p><b>Obergeschoss:</b> Wirtschaftsraum, Bad/WC, Ankleide, Schlafzimmer, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Abstellraum, Bad/WC</p>

## TECHNISCHE BESCHREIBUNG

<b>Bauweise:</b>	Massiv
<b>Fundamente:</b>	Lt. statischem Erfordernis, Betonstreifenfundamente, Punktfundamente, Bodenplatte
<b>Decken:</b>	Ortbeton
<b>Geschossmauerwerk:</b>	Gebrennte HBL 38/25 cm
<b>Zwischenwände:</b>	Zem. geb. Zwischenwandsteine, Ziegel 10, 12 cm,
<b>Kamin:</b>	Fertigteilkamin System „Schiedel“
<b>Vertikalisolierung:</b>	Sikaputz mit Inertolanstrich
<b>Horizontalisolierung:</b>	Isolierpappe geklebt
<b>Wärmeisolierung der Außenwände:</b>	Fertigputz 3-5 cm
<b>Wärme- u. Schallisolierung der Decken:</b>	Isolierung, Beschüttung, Trittdämmplatten 35/30 mm, Schaumstoffplatte 5,00 cm

<b>Stiegen:</b>	Stahlbeton mit Naturstein oder Holz vom KG bis OG
<b>Böden:</b>	Estriche mit Parkett, Fliesen, Naturstein
<b>Fenster- und Außentüren:</b>	Holz bzw. Holz/Alu
<b>Verglasung:</b>	Isolierglas
<b>Innentüren:</b>	Holz
<b>E-Installationen:</b>	Lt. geltenden ÖNORMEN
<b>Sanitärinstallation:</b>	Lt. geltenden ÖNORMEN
<b>Heizsystem:</b>	Pelletsheizung
<b>Nassräume:</b>	verflies
<b>Dach:</b>	Walmdach mit Querfirst, Dachneigung 20° Zubau: Flachdach
<b>Deckung:</b>	Dachziegel, grau/braun bis rot/braun, Verblechungen in Kupfer, Uginox
<b>Balkone:</b>	Metall-Geländerkonstruktion
<b>Fassade:</b>	Putzflächen färbig getüncht (der Landschaft und der Umgebung angepasst)
<b>Parkplätze:</b>	Doppelgarage bzw. Carport
<b>Einfriedung:</b>	Drahtmaschenzaun

Datum: 28.04.2003



1:200

### GRZ – BERECHNUNG

A1: 2,88 x 6,36 =	18,32 m <sup>2</sup>
A2: 14,06 x 8,56 =	120,35 m <sup>2</sup>
A3: 6,73 x 8,56 =	38,23 m <sup>2</sup>
A4: 4,38 x 4,38 / 2 =	9,59 m <sup>2</sup>
A5: 1,66 x 2,35 =	3,90 m <sup>2</sup>
A6: 1,66 x 1,66 =	2,75 m <sup>2</sup>

GESAMT 193,15 M<sup>2</sup>

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE 1067,00 M<sup>2</sup>

GRZ = 193,15 / 1067 = 0,18 < 0,2 = GRZ zul.

Das Kellergeschoß ragt nicht über mindestens die Hälfte seiner Gesamtfläche mehr als einen Meter über das angrenzende Niveau, wird auch nicht als Terrasse verwendet und wird daher bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht berücksichtigt.





GEOMETER  
**Dipl.-Ing. Dieter Füdler**  
 Ing.-Konsultent für Vermessungswesen  
 Salzburg, Faberstraße 2, Tel. 87 67 11

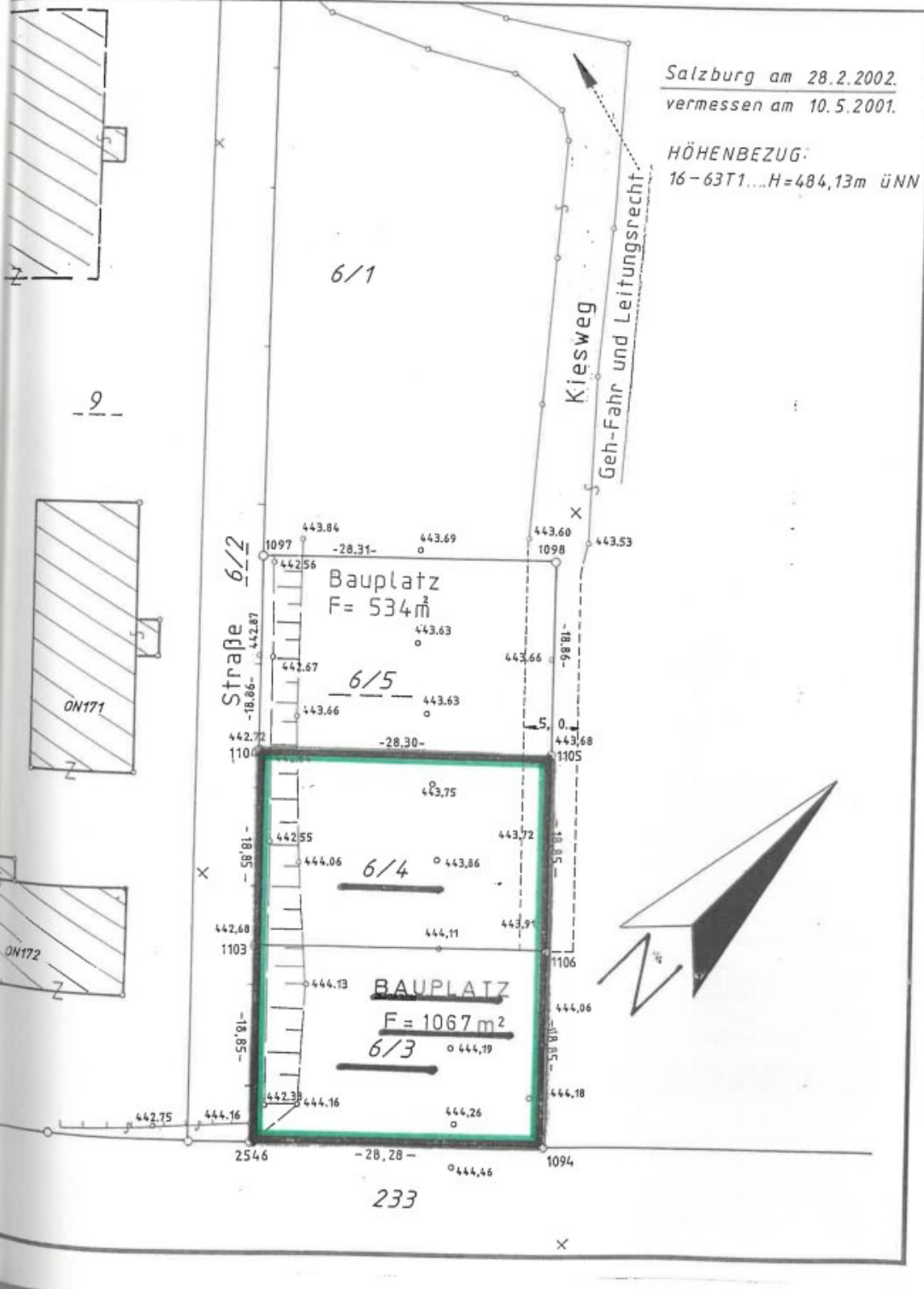
# LAGEPLAN

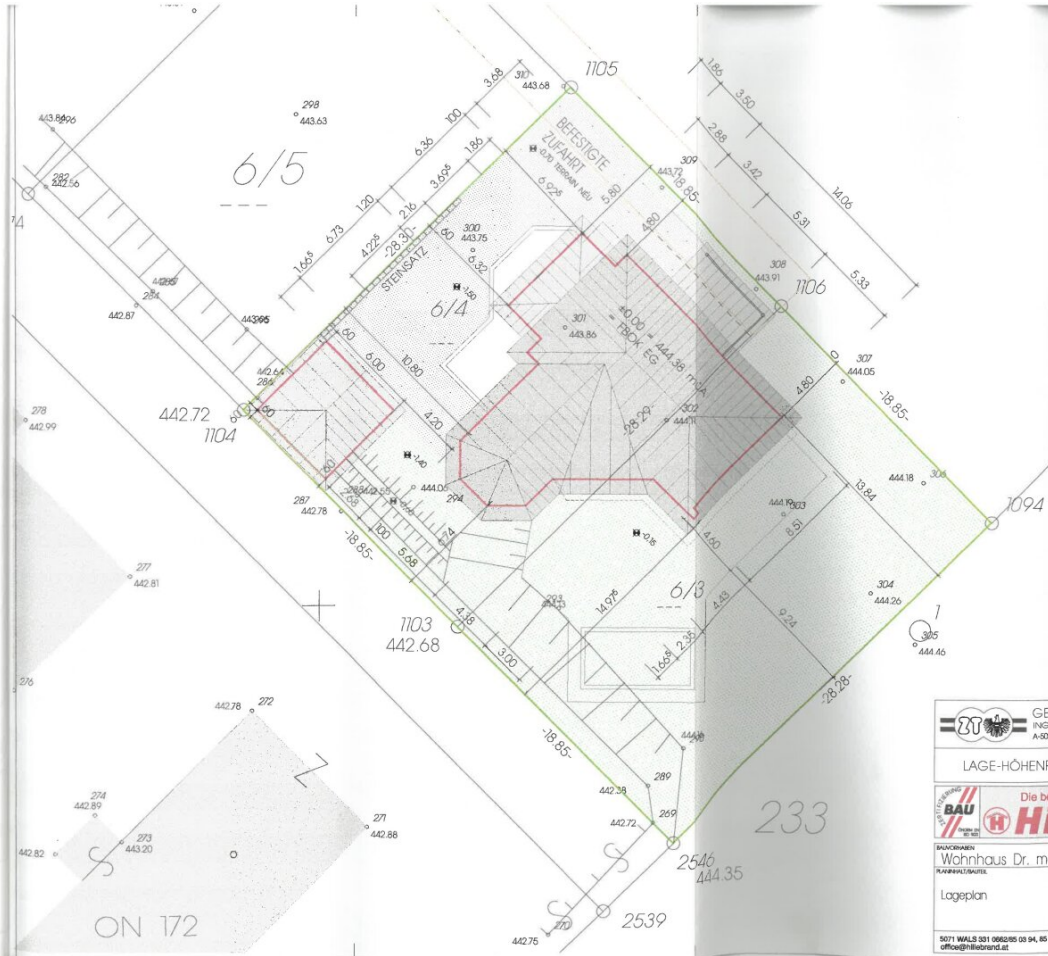
Geschäftszahl

34/12/02/B

Gerichtsbezirk: Salzburg  
 Katastralgemeinde: Gois 56514  
 Grundstück Nr.: 6/3+ 6/4

Mappenblatt: 4330-50  
 Maßstab: 1 : 500





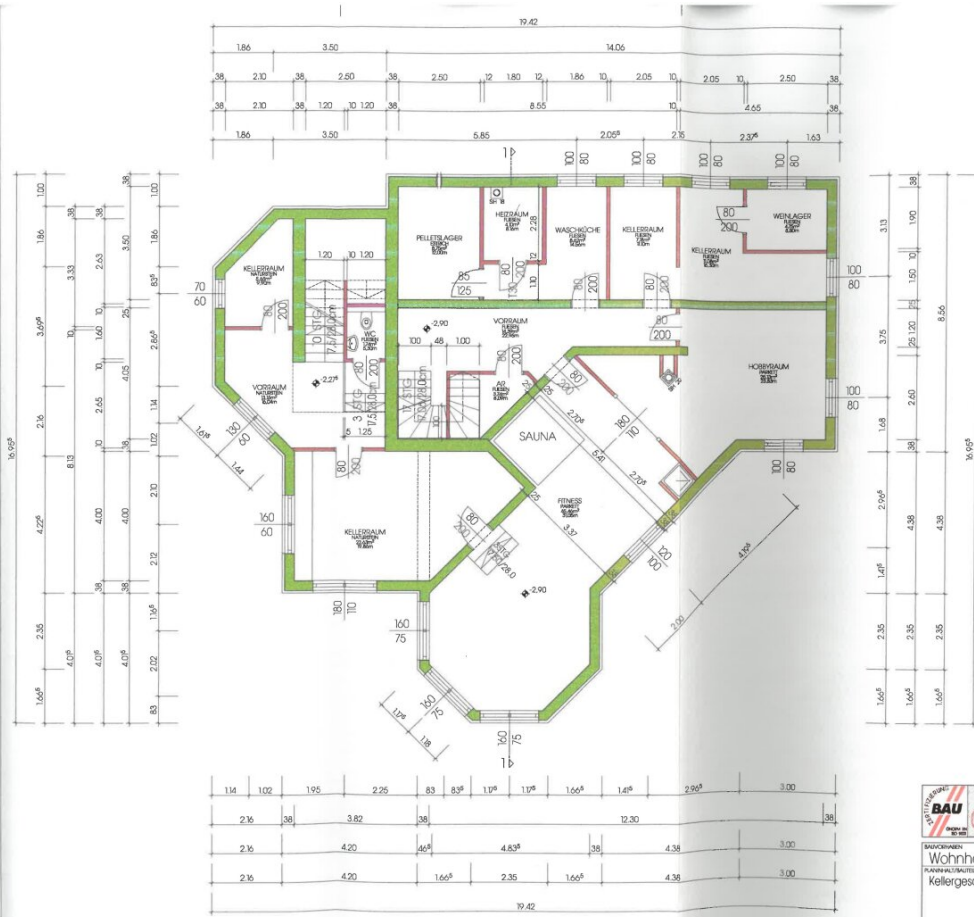
**ZT** GEOMETER DIPL.-ING DIETER FÜDLER  
 INGENIEURKONSOLENT FÜR VERMESSUNGSWESEN  
 A-2001 SALZBURG, FRIEDRICH-STR. 5, TEL/FAX 0662/89791 EMAIL: fuerdl@zoe.at

LAGE-HÖHENPLAN Geschichtsskizze: Maßstab 1:500  
 Schattenschraffur: 1:500  
 Höhenlinien: 1:500  
 Maßstab: 1:500

**BAU** Die besondere Qualität des Bauens.  
**Hillebrand**

Bauherrn: Wohnhaus Dr. med. Lothaller	Planart: Einreichung
Planverf. Datum: Lageplan	Maßstab: 1:200 Datum: 29.04.2003 Blatt: EL 01 Ort: Eggensteden Projektant: Dr. med. Lothaller Freigegeben: Dr. med. Lothaller

5071 WALLS 331 066285 03 94, 65 03 95, FAX DW 14 0384 GROSSMANN 499 0524762 16  
 office@hillebrand.at www.hillebrand.at



- LEGENDE:
- BETON
  - STAHLBETON
  - Mauerwerk
  - Gipskarton
  - STAHL
  - HOLZ

Die besondere Qualität des Bauens.

**BAU Hillebrand**

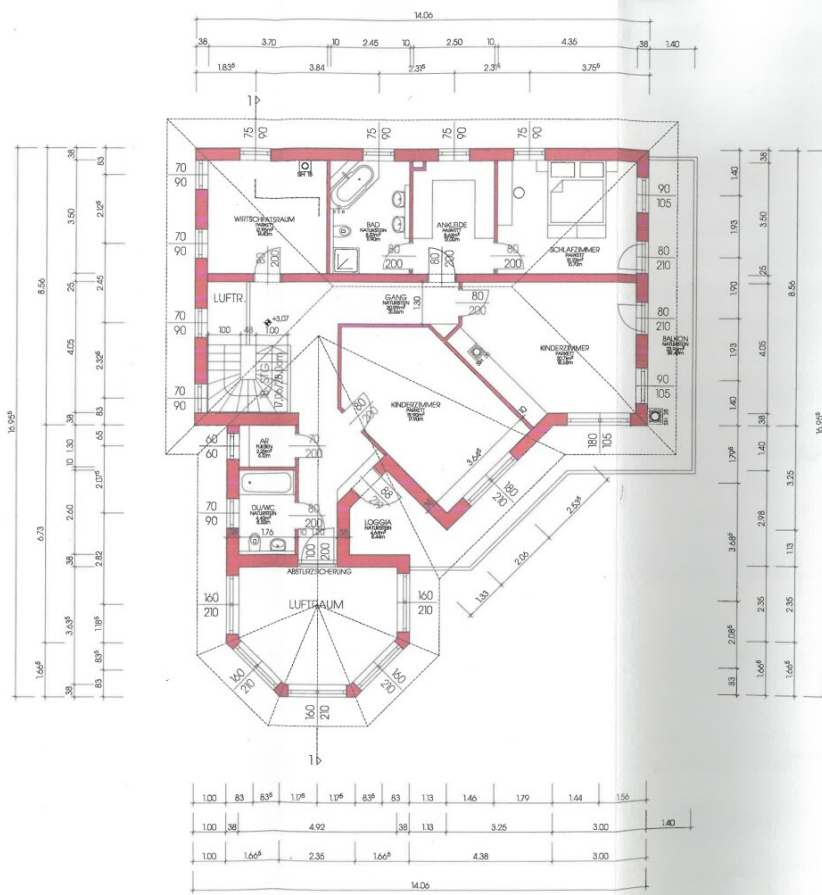
BAUGESAMEN: Wohnhausneubau Dr. Lothaller  
 PLANNUMMER: Kellergeschoss

PLANART: Einreichplan  
 ANWISSEN: 2002-116  
 DATUM: 29.04.2003  
 ERSTELT: JZ  
 GEZE: Dg, Dm, 29.04.2003  
 FREIGE: Dg, Dm, 29.04.2003  
 FRAGEN: Dm

5071 WALLS 331 086285 03 94, 85 03 95, FAX DW 14 5094 GROSSGMANN 499 0624782 18  
 office@hillebrand.at www.hillebrand.at







LEGENDE:  
 ■ BETON  
 ■ STAHLBETON  
 ■ MALEWERK  
 ■ GIPSKARTON  
 ■ STAHL  
 ■ HOLZ

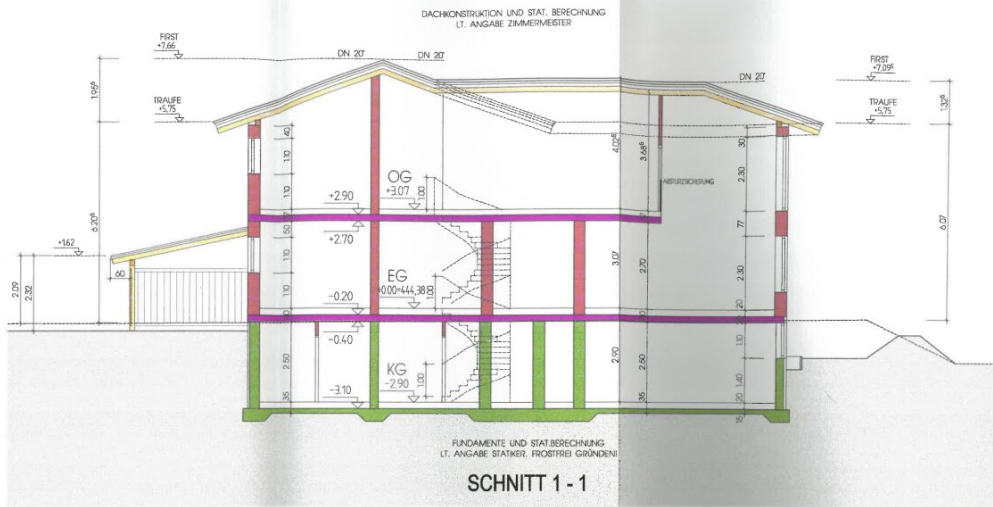
Die besondere Qualität des Bauens.

**BAU Hillebrand**

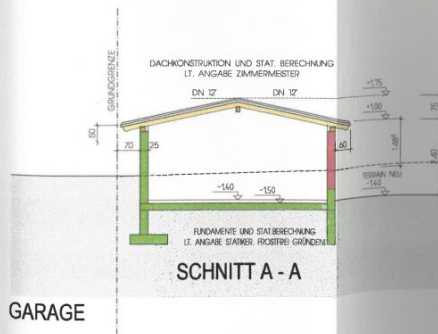
Wohnhausneubau Dr. Lothaller  
Obergeschoss

PLANNUMMER: 2002-116  
 DATUM: 29.04.2003  
 ERSTELLT: H  
 GEPRÜFT: H  
 PROJEKT: H  
 DATUM: 29.04.2003

5071 WALLS 331 0862/85 03 94, 85 03 95, FAX 0W 14 5084 GROSSGMANN 489 08247/82 16  
 office@hillebrand.de www.hillebrand.de



WOHNHAUS



GARAGE

±0.00 = 444,38 mÜA = FBOK EG

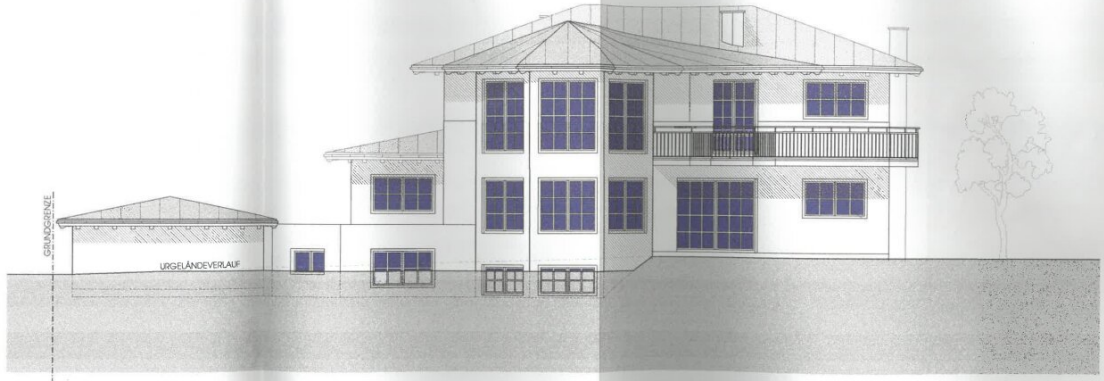
**BAU** Die besondere Qualität des Bauens. **Hillebrand**

Wohnhausneubau Dr. Lothaller Einreichplan

MAßSTAB	1:100	2002-116
DATEUM	29/04/2003	EL 05
ENTWERFER	H	
GERÄT	EG	29/04/2003
PROJEKTANT	EG	29/04/2003
PROJEKT	EG	

5071 WALS 531 0862/85 03 94, 85 03 95, FAX DW 14 5084 GROSSGMAN 499 06247/82 16  
office@hillebrand.at www.hillebrand.at





SÜD-WEST ANSICHT



 Die besondere Qualität des Bauens.

SACRIFIZIEN WOHNEBAU PLANHALFTIGKEIT Süd-West-Ansicht	PLANART Einreichplan ANSTAB 1:100 DATUM 29.04.2003 ERSTELLT HZ GRUPP. Hg PROJEKT. Hg MASS STB 5071 WALD 351 066285 03 94, 85 03 95, FAX DW 14 5054 GROSSGMANN 499 0624755 16 office@hillebrand.at www.hillebrand.at <small>1978 INH.G. G. B.</small>
--	---



SÜD-OST ANSICHT

Die besondere Qualität des Bauens.

**Hillebrand**

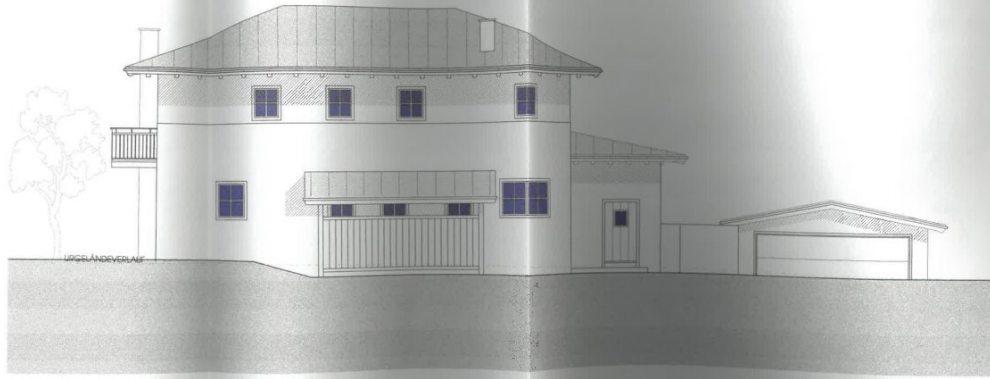
BAU

Wohnhausneubau Dr. Lothaller

Süd-Ost-Ansicht

NUMMER	1100
DATUM	29.04.2003
PROJEKT	EL 07
ZEIT	29.04.2003
PROJEKT	29.04.2003
PROJEKT	29.04.2003

5071 WALS 5 331 080285 03 94, 85 03 95, FAX 0W 14 5384 GROSSSCHMIDT



NORD-OST ANSICHT

Die besondere Qualität des Bauens.

**Hillebrand**

BAU

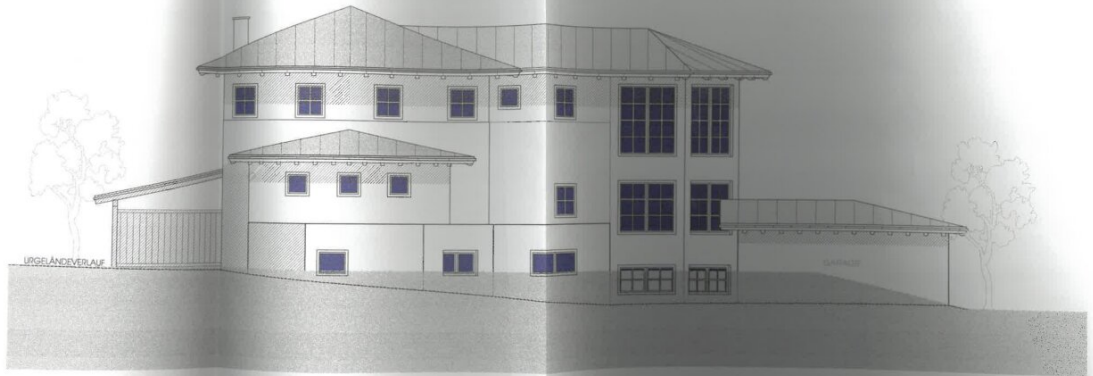
Wohnhausneubau Dr. Lothaller  
Nord-Ost-Ansicht

PLANSET  
Enreichplan

MAßSTAB	1:100	2002-116
DAKTUM	29.04.2003	EL_08
PROJEKT	TL	
GEPR.	DS	29.04.2003
PRÜFUNG	DS	29.04.2003
PROJEKT	DS	

5071 WALD 031 0460780 03 94, 85 03 95, FAX DW 14 5084 GROSSGMAN 499 0624782 16  
www.hillebrand.at





NORD-WEST ANSICHT

Die besondere Qualität des Bauens.

**BAU** **Hillebrand** City of Salzburg

Wohnhausneubau Dr. Lothaller  
Nord-West-Ansicht

Einreichplan  
Menge: 1:100  
Datum: 29.04.2003  
Preis: €  
GEM: Dr. GEM: 29.04.2003  
Menge: Dr. GEM: 29.04.2003  
Preis: €

7071 WALD 331 GRABER 03 84, 85 03 95, FAX 03 14 5084 GROSSGMAN 439 034782 16  
www.hillebrand.at



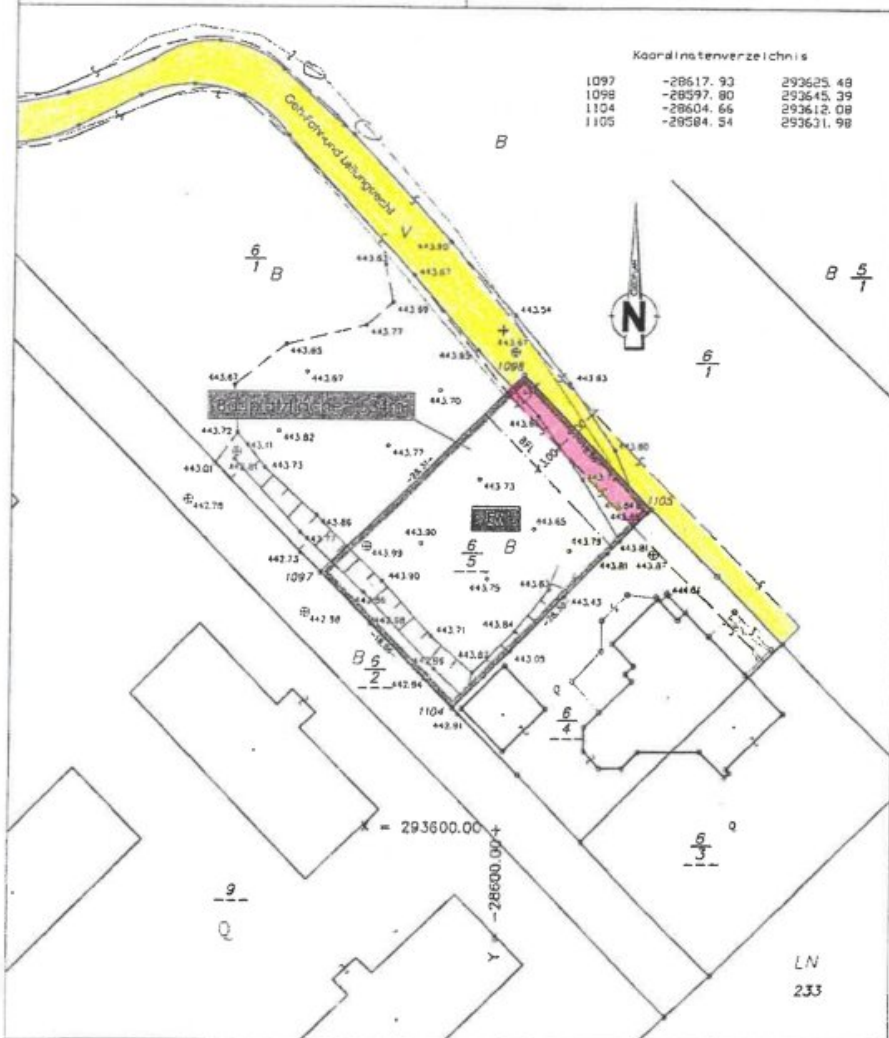
<b>TB</b> <b>VERMESSUNG</b> <b>GEOPLAN - Vermessung</b> A-5321 KOPFL / SALZBURG Corfustraße 1 Geschäftsführer: H. Wasenegger & M. Schruckmayer Tel. 06221-7799-0 Fax. 06221-7799-3 office@geoplan.at Firmenbuch-Nr.: 137082 t LG Salzburg UID: ATU51638704 Technisches Büro für Vermessungswesen, Geoinformation & IT-Lösungen GmbH Mobil: H. Wasenegger 0664-3415077 Mobil: M. Schruckmayer 0664-4145270	<b>GEOPLAN</b> <b>Ingenieurbüro Wasenegger &amp; Schruckmayer</b> www.geoplan.at <b>Vermessung und Geoinformation</b>
	<b>Höhenplan</b> 1:500

Das Urheber- und Eigentumsrecht verbleibt nach den gesetzlichen Bestimmungen dem Planverfasser.  
 Bei Verwendung von Grundlagen des Bundesamtes für Eich- und Vermessungswesen wird auf dessen Urheberrecht verwiesen (Copyright des BEV).

### Bauplatzerklärung

Anschluss an das amtliche Lage und Höhenfestpunktnetz

	y	x	h
Anschluss:	56514-2	28943.22	293832.46 443.94



## **Objektbeschreibung**

***RUHELAGE ..... außergewöhnliche Villa, komfortabel und stilvoll .... lässt in jeglicher***

***Hinsicht nahezu keine Wünsche offen .....***

***Elektrik wie Heizung (Pellets) auf dem neuesten Stand ..... Raumwunder mit 10 Zimmern***

***..... wunderschön angelegten Pool ..... Wintergarten .....***

***Separate(s) Büro/Ordination ..... Einlieger-Wohnung ..... Mehrere Schlaf-, Ankleidezimmer .....***

***hochwertige Badausstattung ..... riesiger Keller .....***

***prachtvoll angelegter Garten ..... Carport und eine Doppelgarage mit E-Ladestation .....***

***Photovoltaikanlage ..... Bushaltestelle ist ca 100 m entfernt .....***

***USW, USW, USW .....***

**Sie müssen sich all dies UND NOCH MEHR bei einer unverbindlichen Besichtigung ansehen!!!!!!**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <2.500m

Apotheke <2.500m

Klinik <6.000m

Krankenhaus <6.500m



**Kinder & Schulen**

Schule <2.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <7.000m

Höhere Schule <6.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <5.500m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Polizei <2.500m

Post <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap