LANDLIEBE: Charmantes Reihenhaus in Berndorf bei Salzburg

EG - Garten mit Pool

Objektnummer: 7230/338

Eine Immobilie von Peges

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5165 Berndorf bei Salzburg
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	123,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Garten:	167,00 m²
Keller:	58,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 62,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Kaufpreis:	445.000,00 €
Betriebskosten:	106,98 €
Heizkosten:	210,66 €

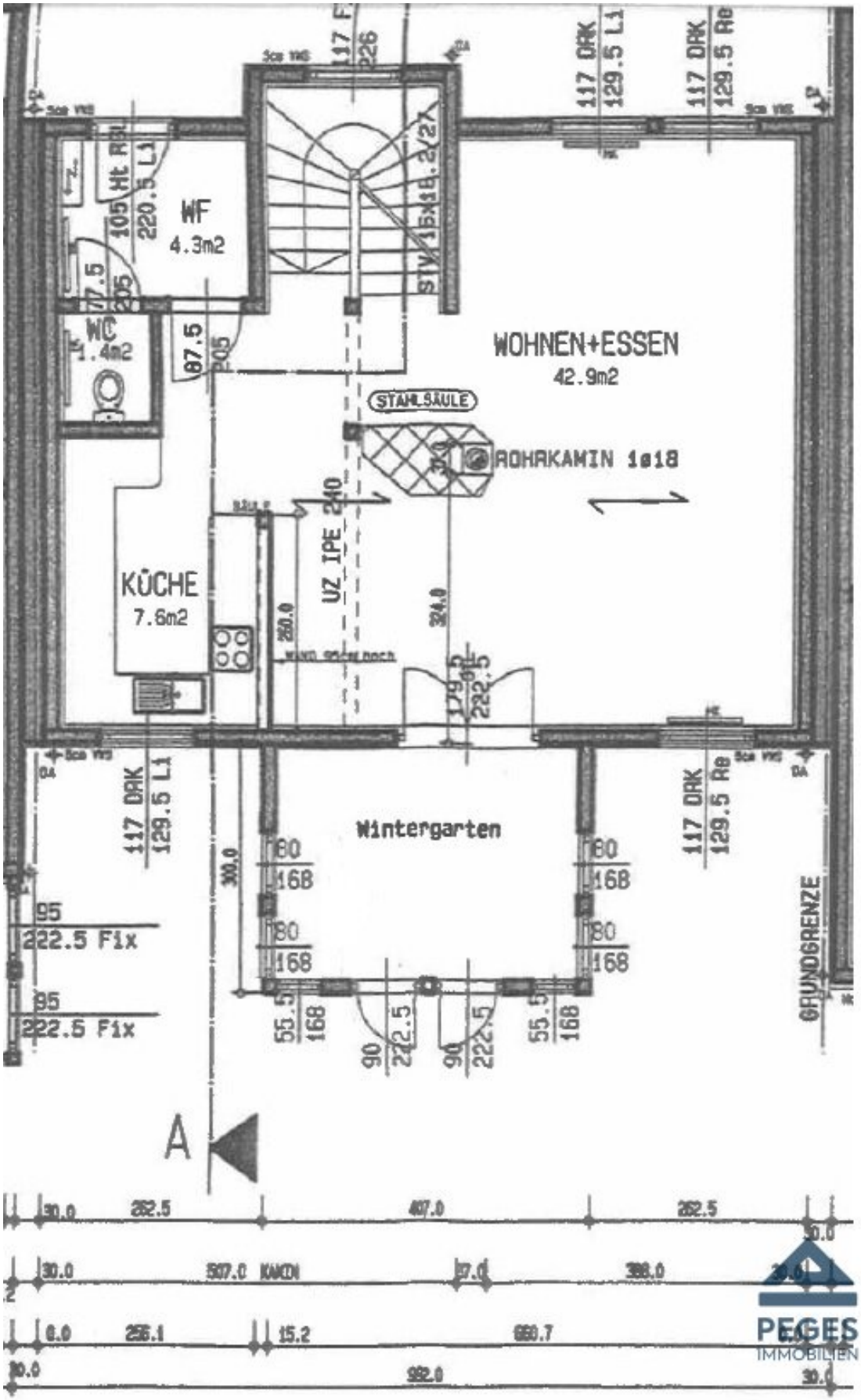
Provisionsangabe:

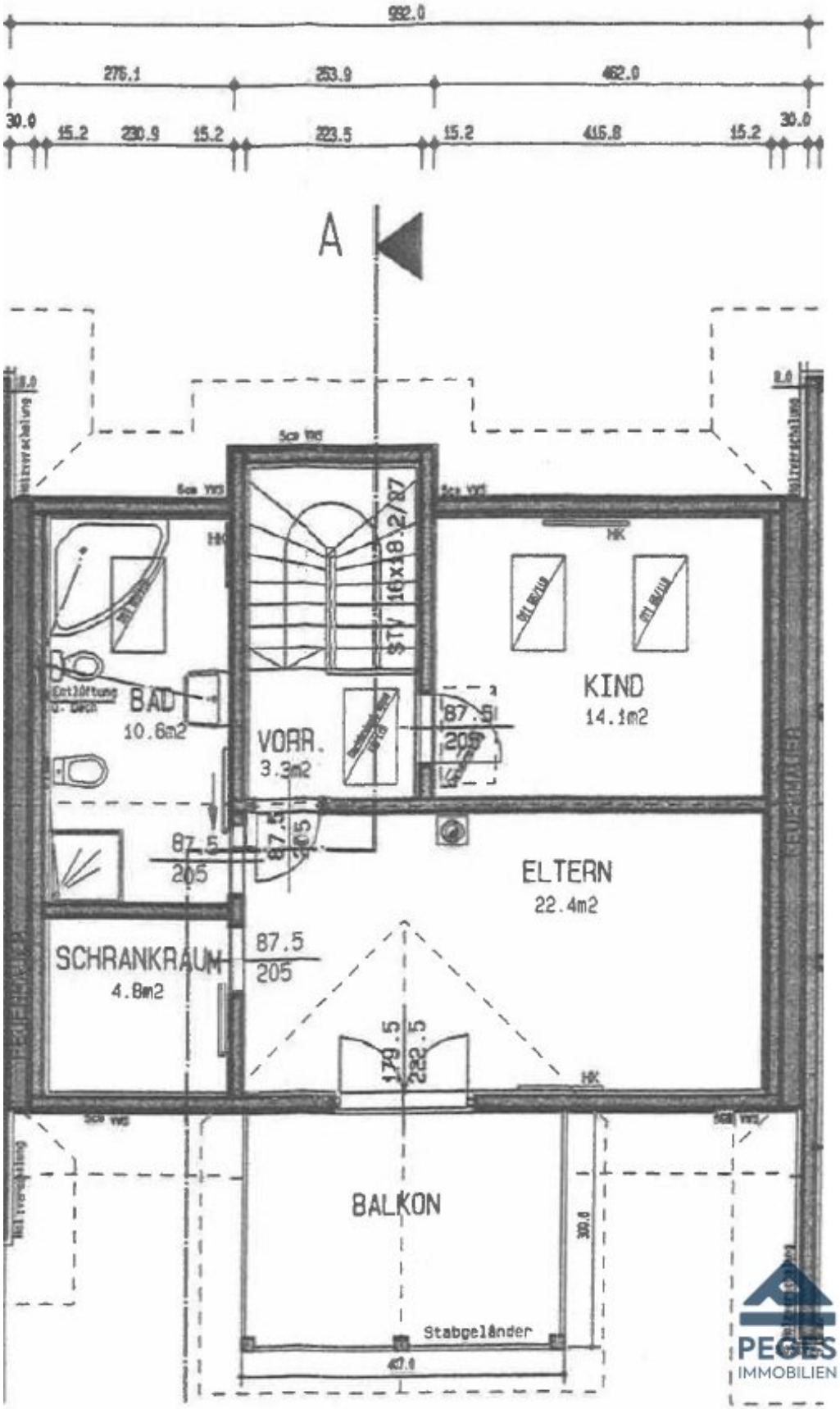
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

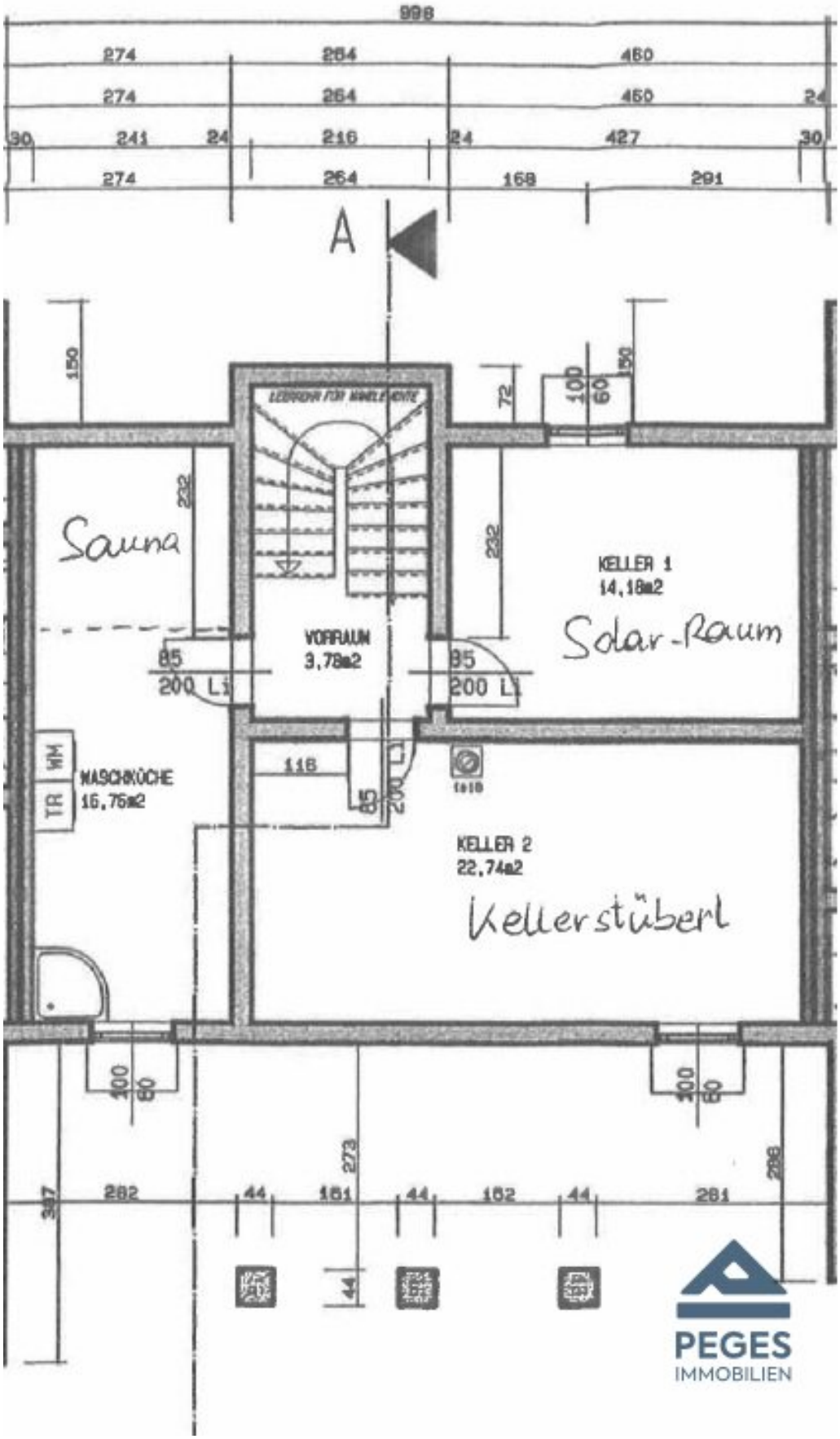
Ihr Ansprechpartner

Michael Penninger, MSc.

Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.


WF
4.3m2
WC
1.4m2
WOHNEN+ESSEN
42.9m2
STAHLSÄULE
ROHRKAMIN 1ø18
KÜCHE
7.6m2
UZ IPE 240
Wintergarten
117 DRK
129.5 Li
117 DRK
129.5 Re
222.5 Fix
222.5 Fix
GRUNDGRENZE
A
30.0
262.5
407.0
262.5
30.0
507.0 KAKEN
388.0
6.0
256.1
15.2
660.7
992.0


992.0
276.1
253.9
462.0
30.0
15.2
230.9
15.2
223.5
15.2
416.8
15.2
30.0
A
STV 16x18.2/87
BAD
10.6m2
VORR.
3.3m2
KIND
14.1m2
ELTERN
22.4m2
SCHRANKRAUM
4.8m2
87.5
205
179.5
222.5
BALKON
Stabgeländer
40.0
30.0
PEGES
IMMOBILIEN


998
274
264
460
24
30
241
216
427
168
291
A
150
72
100
60
232
Sauna
KELLER 1
14,18m2
Solar-Raum
VORRAUM
3,78m2
85
200 L1
WM
TR
WASCHKÜCHE
15,75m2
116
KELLER 2
22,74m2
Kellerstüberl
273
282
44
151
152
281
397
288
PEGES
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Im Auftrag des Eigentümers verkaufen wir in ländlicher Umgebung in Berndorf bei Salzburg eine **gepflegtes Reihenmittelhaus mit schöner Terrasse und Garten** sowie **Pool,** großzügiger PKW-Abstellfläche direkt vor dem Wohnhaus mit **Platz für 3 PKWs** sowie einer frei stehenden **Einzelgarage**.

Das gemütliche Wohnhaus (**Baujahr 1998**) befindet sich **am Fuß des Haunspergs und nahe des Grabensees**. Eine **gute Verkehrsanbindung** an öffentliche Verkehrsmittel ist gegeben. Die **ansprechende Gestaltung unter Einsatz von Naturmaterialien, Fußbodenheizung** und eine **durchdachte Raumaufteilung** schaffen eine **angenehme Wohnatmosphäre**.

Das Wohnhaus mit einer **Wohnfläche von ca. 111 m² zuzüglich Wintergarten mit ca. 12 m², Terrasse und Garten mit ca. 167 m²** besticht neben der Lage vor allem durch eine ansprechende Raumaufteilung. Über den Eingangsbereich gelangt man in die mit **keramischen Bodenbelägen** ausgestatteten Wohnräumlichkeiten. Das geräumige **Wohnzimmer mit Kaminofen und Fußbodenheizung** bietet mit **ca. 42 m²** ausreichend Platz für das **gemeinsame Leben, Wohnen, Essen und Kochen**. Der mit einer **Einbauküchenzeile im rustikalen Stil** ausgestattete Kochbereich verfügt neben Stauraum auch über eine Frühstücksbar. Die gemütliche **Terrasse** und der **Garten** mit **südwestlicher Ausrichtung** sind perfekt geschnitten und bieten gemeinsam mit dem **Pool** die perfekte Umgebung zum **Entspannen und Sonnenbaden**. Ein weiteres Highlight stellt der **Wintergarten** (nicht beheizt) dar, der auch an etwas kühleren Tagen den Außenbereich genießen lässt.

Die **zwei Zimmer im Obergeschoß** sind angenehm hell, mit **charmanten Dachschrägen**, und bieten die optimale Möglichkeit zur Einrichtung eines Schlaf- sowie Kinderzimmers oder auch Arbeitsbereichs. Der praktische Schrankraum, der direkt an das Schlafzimmer grenzt, ist optimal genutzt und macht die Einrichtung eines Ankleidezimmers möglich. Taghell und in Naturtönen präsentiert sich auch das mit einer großen **Dusche** sowie **Eckbadewanne** ausgestattete Badezimmer, das sich ebenfalls im Obergeschoß befindet. Vom Schlafzimmer direkt begehbar ist zudem der überdachte Außenbereich, der **heimelige Balkon mit ca. 12 m²**.

Im Untergeschoß befindet sich die Waschküche mit Anschlussmöglichkeit für **Waschmaschine und Trockner**. Die perfekte Möglichkeit zur Einrichtung einer Sauna besteht hier ebenfalls. Zudem bietet das **Souterrain-Zimmer mit ca. 23 m²** und Fenster vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bzw. die Möglichkeit zur **Einrichtung eines Hobby-, Arbeits- oder Gäste-Zimmers**, denn auch der **Keller ist beheizbar** und mit einer **Fußbodenheizung** ausgestattet. Auch die Nutzung als weiterer Schlafbereich ist natürlich denkbar.

Raumaufteilung:

- *EG:* Windfang/Garderobe, Gäste-WC, großzügiger Wohn-/Ess- und Kochbereich (eingerichtet); Wintergarten, Terrasse, Garten mit Pool

- *OG:* Bad (mit Dusche, Badewanne, Bidet)/WC, Schlafzimmer mit Schrankraum, Kinderzimmer/Büro; Balkon

- *UG:* Waschküche mit Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine, Trockner und Sauna, Souterrain-Zimmer, 1 Lagerraum

- *Allgemein:* bis zu 3 PKW-Stellplätze direkt vor dem Haus, 1 Einzelgarage

Abstellmöglichkeit für bis zu 3 PKWs besteht direkt vor dem Haus.

Zudem befindet sich eine geräumige **Einzelgarage** im **Außenbereich** des Wohnhauses, um das Auto wettergeschützt abstellen zu können.

Die Beheizung der Wohnung sowie auch die Warmwasserbereitung erfolgen zentral mittels Gas (**Fußbodenheizung**). Die Kosten hierfür werden direkt mit dem Versorgungsunternehmen (Salzburg AG) abgerechnet. Internet-Anschluss (dzt. A1) ist vorhanden - auch Glasfaser ist lt. Mitteilung der Verkäufer möglich.

Derzeit belaufen sich die Kosten für Heizung (Gas)/ Salzburg AG monatlich auf € 210,66. Die Vorschreibung der Gemeinde (Gemeindeabgaben in quartalsmäßiger Abrechnung), für Müll, Kanal, etc. beträgt € 93,47 / Quartal. Und Stromkosten sind aktuell mit € 77,40 / Monat taxiert.

Die Kosten für die bestehende Gebäudebündelversicherung sind jährlich mit € 909,12 definiert.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.000m
Apotheke <4.000m
Klinik <4.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung

Supermarkt <3.500m
Bäckerei <2.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <2.000m
Polizei <7.500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.