

**K3 - Einfamilienhaus auf mehr als 1000 m² Grund inkl.
großem Schwimmteich (10 x 20 m) Traumhafter Berg- und
Grünblick!**



Objektnummer: 1239989

Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5082 Grödig
Baujahr:	1962
Wohnfläche:	170,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	3
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	1.650.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Melanie Eder

K3 Immobilien Austria GmbH
Josef Schwer Gasse 9
5020 Salzburg

T +43 664 18 345 48
H +43 664 18 345 48

Wir finanzieren –

auch endfällig !!!*

*Wenn die Rahmenbedingungen passen, ist die Finanzierung über unsere Partnerbank möglich!

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese schöne Liegenschaft mit ihrem 10 x 20 m großen Schwimmteich.

Zwei separate Wohneinheiten, verteilt auf Erdgeschoss und Obergeschoss, befinden sich in diesem Haus, welches vollunterkellert ist.

Äußerst reizvoll sind sowohl die stadtnahe Lage als auch die zahlreichen Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe (Almkanal, Schloss und Zoo Hellbrunn, Königssee, Untersberg, etc.)

So leben Sie hier:

ERDGESCHOSS:

- **Eingangsbereich** - Von hier aus führt eine Treppe in die Wohnung des Obergeschosses. Der vom Hauseingang weiterführende Flur führt in die Räumlichkeiten der Erdgeschoss-Wohnung.
- **Flur** - Vom Flurbereich aus geht es ins Bad, in die Garderoben-Nische, ins Schlafzimmer, in den Wohn-Essbereich und in den Keller.
- **Badezimmer mit Fenster** - Dieses ist ausgestattet mit einem Waschtisch mit Unterschränk, einem Spiegelschrank, einer Eckbadewanne, einem Handtuchtrockner sowie einer Toilette.
- **Garderoben-Nische** - Diese bietet reichlich Platz für Mäntel, Jacken, Schuhe, etc.

- **Schlafzimmer** - Am Ende des Flurs, vor dem Wohnbereich, wurde das gemütliche Schlafzimmer eingerichtet.
- **Ess-/Wohnbereich** - Dieser herrliche, äußerst großzügige Raum ist unterteilt in Wohnzimmer, Esszimmer und Küche. Im Wohnzimmer sorgt ein schöner Kachelofen mit Ofenbank für Gemütlichkeit. Das luftig gestaltete Esszimmer bietet einen direkten Zugang auf die Terrasse mit angrenzendem Schwimmteich. Von hier aus bietet sich ein traumhafter Grün- und Bergblick.
- **Küche mit Fenster** - Diese liegt optisch abgetrennt in einer Nische vor dem Essbereich. Der große Durchgang zwischen Esszimmer und Küche schafft dennoch wieder eine Verbindung und ein Gefühl der Einheit dieser beiden Räume.

OBERGESCHOSS:

- **Flur** - Durch ein Fenster wird dieser schön mit Licht durchflutet. Am Flur-Ende befindet sich eine Hängegarderobe. Hinter der Türe gleich daneben steht ein Abstell-/Schrankraum zur Verfügung und bietet viel Platz zum Verstauen.
- **Ess-/Wohnbereich** - Eine Küchenzeile, der Essplatz sowie das Wohnzimmer wurden in diesem Raum eingerichtet. Es bietet sich ein direkter Zugang auf den Balkon, von welchem aus sich ein herrlicher Blick über den weitläufigen Garten mit Schwimmteich sowie die umliegende Bergwelt offenbart. Der Speicherofen mit Sichtfenster, gleich neben der Küchenzeile, sorgt für wohlige Wärme und gemütliche Atmosphäre. In den ursprünglich gleich großen Raum wie im Erdgeschoss, wurde eine Wand eingezogen und so ein separater Raum geschaffen, in welchem sich das Schlafzimmer befindet.

- **Schlafzimmer** - Dieses Zimmer wird durch ein einflügeliges und ein zweiflügeliges Fenster schön mit Tageslicht durchflutet. Da in diesem Raum ein Schreibtisch als Arbeitsplatz eingerichtet wurde, ist der gute Lichteinfall sehr von Vorteil. Derzeit gibt es hier noch eine Verbindungstüre zu einem weiteren Zimmer, welches derzeit als Gästezimmer genutzt wird.
- **Gästezimmer** - Am Ende des Flurs liegt dieses gemütliche Zimmer mit einer Verbindungstüre zum Schlafzimmer. Das Gästezimmer eignet sich ebenso als Kinderzimmer, Büro, Hobby- oder Wirtschaftsraum.
- **Badezimmer mit Fenster** - Ausgestattet ist dieses helle Bad mit einem Doppelwaschbecken inklusive Unterschränken, einem großen Wandspiegel, einem Hängeschränk, weiteren Kommoden, einer Badewanne sowie einer Toilette. Genügend Platz findet sich auch noch für die eigene Waschmaschine.

KELLER:

Vom Flur im Erdgeschoss aus führt die Kellertreppe in den Bereich, in welchem sich die Technik des Hauses befindet (Ölkessel und -tank, Technik für Photovoltaikanlage, Staubsauger-Hausanlage, etc). Dadurch, dass das Haus vollunterkellert ist, steht hier sehr viel Platz zur Verfügung, welcher als Hobby-, Fitness- oder Wirtschaftsraum, als Werkstatt oder zum Verstauen und Aufbewahren genutzt werden kann. Einer der Kellerräume wurde sogar mit einer Dusche und einer Toilette ausgestattet.

PARKEN:

Das Auto parkt in der großzügigen Garage, in welcher sich auch genügend Platz für Gartengeräte findet. Von der Garage aus bietet sich ein direkter Zugang zum Garten.

FAHRRÄDER:

Gleich neben dem Gartentor steht ein überdachter Bereich zum Abstellen der Fahrräder bereit.

WICHTIG!

- **DER ENERGIEAUSWEIS FOLGT DEMNÄCHST!**

Bei Ihrer FINANZIERUNG sind wir Ihnen gerne behilflich - Wir kooperieren auch mit deutschen BANKEN!

NEUGIERIG GEWORDEN? DANN FREUEN WIR UNS AUF EINEN GEMEINSAMEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!!

<https://www.immobilienhund.at/>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m

Apotheke <1.500m

Krankenhaus <5.500m

Klinik <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <2.500m

Universität <4.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <5.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <4.000m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap