

Exklusive Villa mit Untersbergblick in Wals-Siezenheim



Garten/Außenanlage

Objektnummer: 536/1880

Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Villa
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5071 Wals-Siezenheim
Baujahr:	2003
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	267,00 m²
Nutzfläche:	400,00 m²
Zimmer:	10
Bäder:	3
Balkone:	1
Garten:	850,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 54,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Kaufpreis:	2.950.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



B.A. Simon Mayr

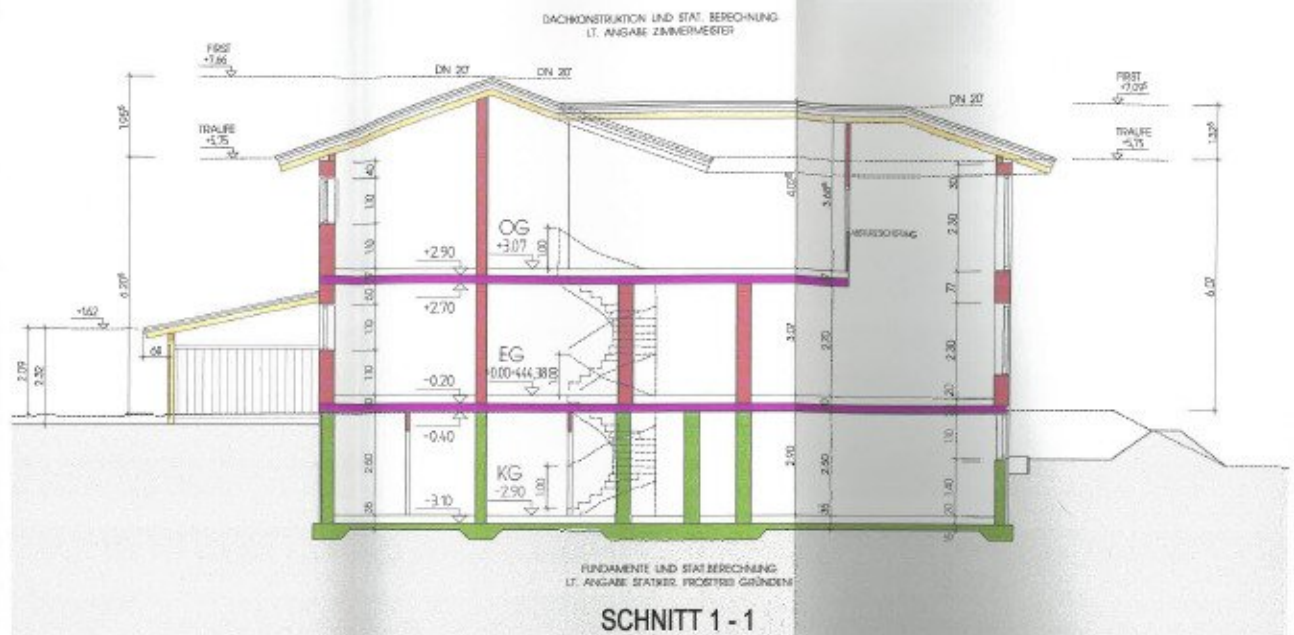
Diana Aigner Immobilien
Neutorstraße 19
5020 Salzburg



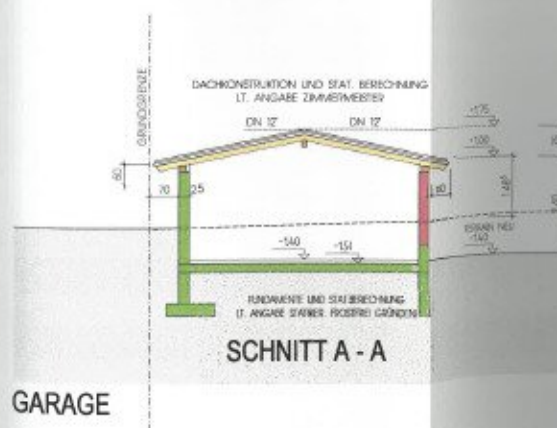


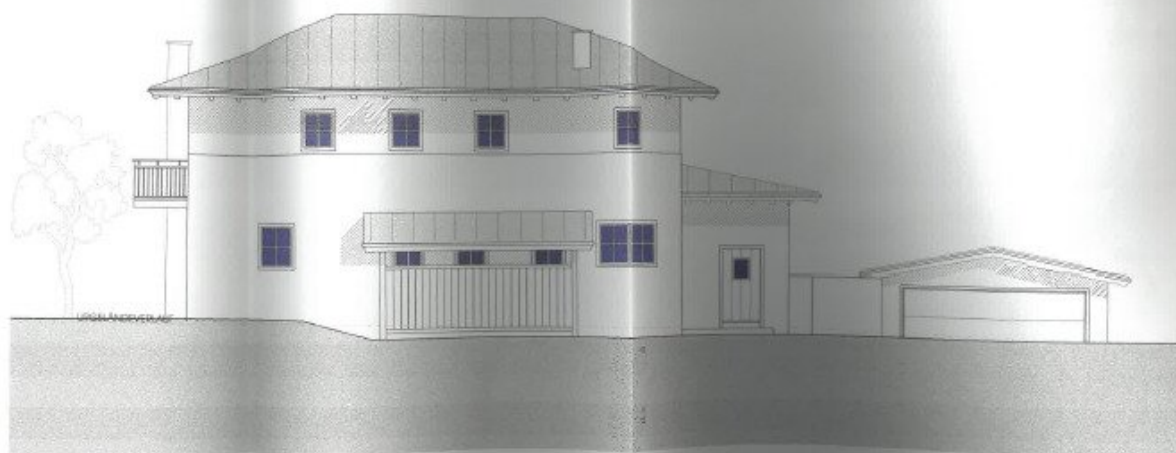




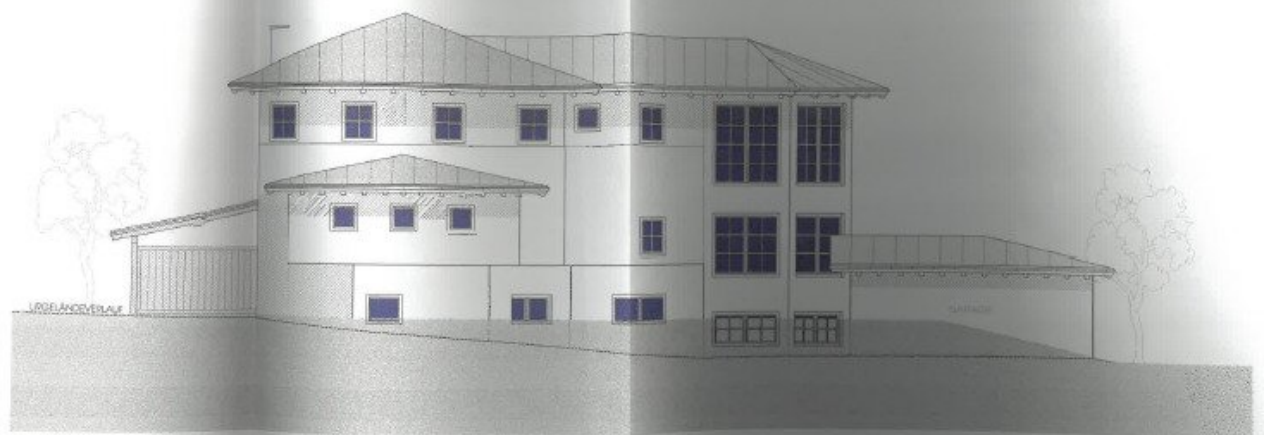


WOHNHAUS



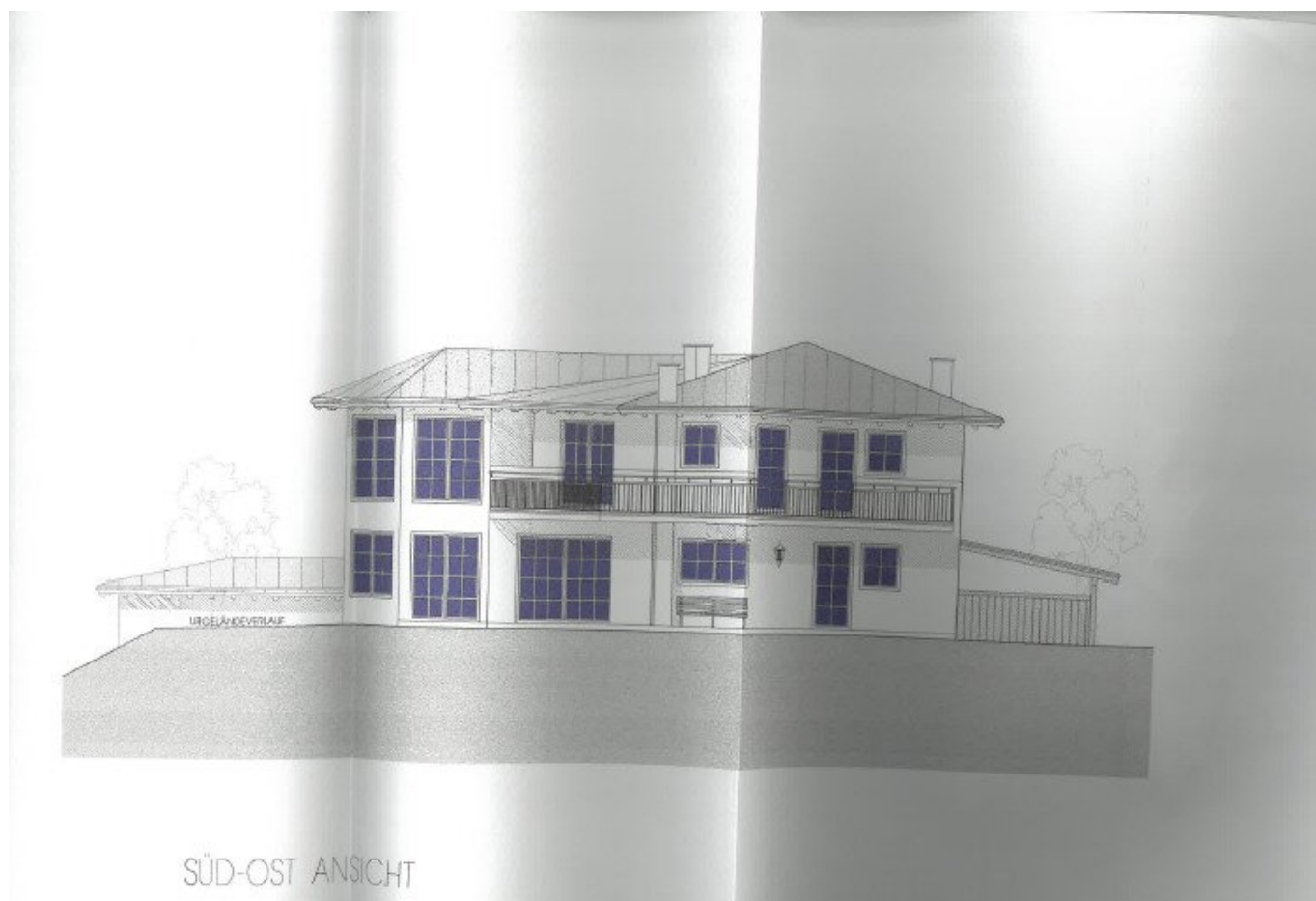


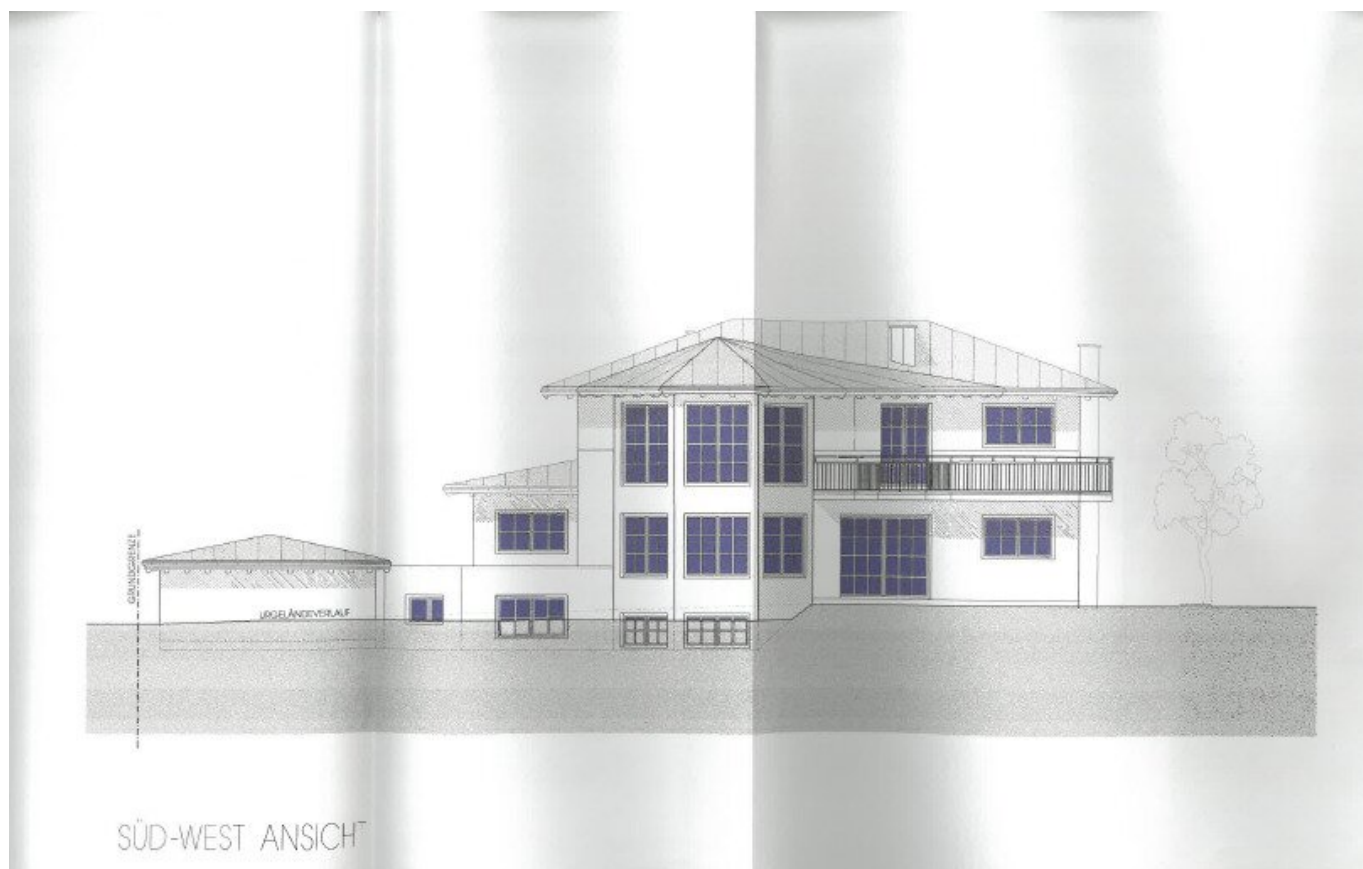
NORD-OST ANSICHT



NORD-WEST ANSICHT

BAU Die besondere Qualität des Bauens.
Hildebrand





Objektbeschreibung

In einer begehrten Wohngegend Salzburgs erwartet Sie diese außergewöhnliche Villa, die **komfortables und stilvolles Wohnen** in einem durchdachten Ambiente bietet. Hochwertige Ausstattung und raffinierte Details schaffen eine besondere Atmosphäre.

Überblick Raumangebot:

Erdgeschoss:

- **Ordination/Büro:** Wird separat betreten (Souterrain) und verfügt über 2 Zimmer, eine Toilette und einen geräumigen Vorraum.
- **Einliegerwohnung:** Komfortabel ausgestattet mit eigenem Bad, geräumigem Abstellraum und separater Toilette.
- **Wohn- und Essbereich:** Groß und offen gestaltet – das Herzstück des Hauses. Die moderne Küche mit großer Kochinsel lässt kulinarische Träume wahr werden, und die praktische angrenzende Speisekammer bietet ausreichend Stauraum für Vorräte. Ein Ofen verbindet den Essbereich mit dem Wohnbereich und schafft eine besonders gemütliche Atmosphäre, speziell in der Übergangszeit.
- **Wintergarten:** An das Wohnzimmer angrenzend und nach Süden ausgerichtet, mit einer beeindruckenden Raumhöhe von 5 Metern.

Obergeschoss:

- **Schlafzimmer und Badezimmer:** Vier geräumige Zimmer sowie zwei zusätzliche Badezimmer bieten ausreichend Platz.
- **Ankleidezimmer:** Vom Elternschlafzimmer aus zu erreichen und mit hochwertigen Einbauschränken ausgestattet.
- **Hauptschlafzimmer mit Balkon:** Zugang zu einem ca. 25 m² großen Balkon und einer 5 m² großen Loggia mit Traumausblick auf den Untersberg.

Kellergeschoss:

- **Lüftungsanlage:** Versorgt alle Räume mit Frischluft für ein gesundes Wohnklima.
- **Pelletsheizung:** Umweltfreundlich und energieeffizient.

- **Nutzräume:** Zusätzlich verfügt der Keller über einen Fitnessraum mit Dusche, ein Weinlager und einen großen Hobbyraum.

Außenanlagen:

- **Garten:** Ein prachtvoller Garten von ca. 850 m² mit Pool und Brunnen – perfekt zum Entspannen im Freien.
- **Garagen und Carport:** Ein Carport und eine Doppelgarage mit E-Ladestation bieten höchsten Komfort und Platz für Fahrzeuge.
- **Photovoltaikanlage:** Sorgt für eine nachhaltige Energieversorgung und hilft, Energiekosten zu senken.

Neben einer absolut hochwertigen Ausstattung, darunter Marmorböden, hochwertige Parkettböden, Vollholztüren, Whirlpool-Badewanne und Regendusche, verfügt das Anwesen auch über praktische Details wie eine zentrale Staubsaugeranlage, Wäschewurf im Ankleidezimmer, E-Ladestation und PV-Anlage mit Speicherbatterie.

Diese Immobilie bietet Ihnen ein harmonisches Zusammenspiel von Raum und Funktionalität, modernster Technologie und viel Liebe zum Detail – das ideale Zuhause für Ihre Ansprüche an Lebensqualität und Komfort.

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



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.