

**K3 - Großzügiges Zweifamilienhaus in beliebter Salzburger
Stadtlage! Romantische Terrassen- und Gartenanlage mit
Swimmingpool!**



Objektnummer: 1253992

Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Zweifamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1962
Zustand:	Teil_vollsaniert
Wohnfläche:	275,30 m²
Nutzfläche:	344,20 m²
Zimmer:	7
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	110,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 78,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,22
Kaufpreis:	1.390.000,00 €
Provisionsangabe:	

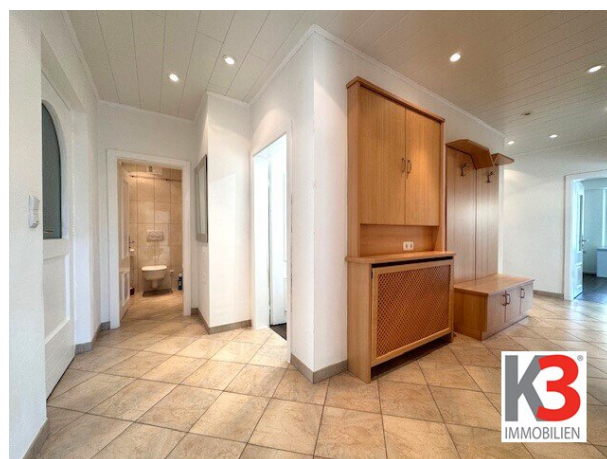
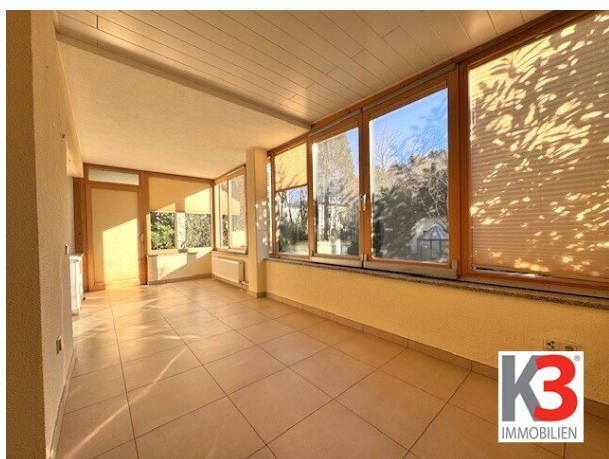
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



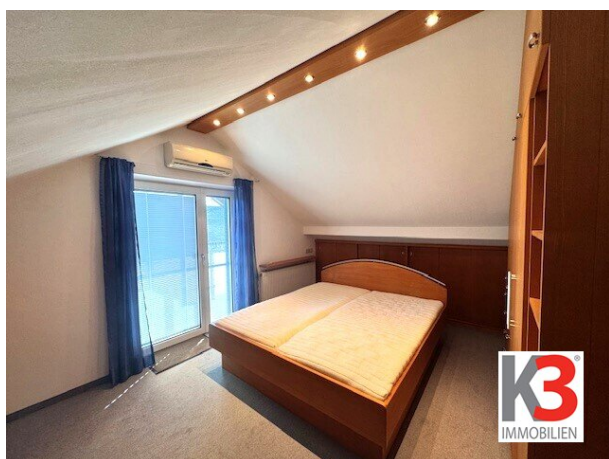
Melanie Eder

K3 Immobilien Austria GmbH
Josef Schwer Gasse 9









Objektbeschreibung

Die beiden großzügigen Wohneinheiten eignen sich einerseits perfekt zum Wohnen für zwei Familien, als auch zum "Wohnen und Arbeiten unter einem Dach"!

Diese Liegenschaft, welche sich am Ende einer Sackgasse befindet, bietet mit ihren vielen Stauräumen und Parkplätzen tolle Möglichkeiten!

So leben Sie hier:

ERDGESCHOSS:

- **Eingang** - Der Hauseingang unterteilt sich in eine einflügelige Eingangstüre und in eine zweiflügelige Türe. In diesem Bereich, sowie im gesamten Stiegenhaus wurden Terrazzofliesen verlegt. Unter der Treppe im Stiegenhaus befindet sich ein großer Stauraum, in welchen sich vom Vorplatz aus direkt durch die zweiflügelige Türe z.B. Anhänger, Boot, etc. hineinschieben lassen.

WOHNUNG 1

HOCHPARTERRE:

- **Eingang** - Dieser geräumige Eingansbereich führt weiter in den Flur mit seiner großen Garderobe. Alle Räumlichkeiten der Wohnung, bis auf den Wintergarten, sind vom Flur aus begehbar.
- **Separates WC** - Dieses befindet sich gleich im Eingangsbereich.
- **Zimmer ca. 16 m²** - Ein doppelflügeliges Fenster durchflutet dieses Zimmer, welches

sich bestens als Schlaf- oder Kinderzimmer eignet, herrlich mit Licht.

- **Zimmer ca. 12 m²** - Eine Balkontüre und ein einflügeliges Fenster sorgen hier für schönen Lichteinfall. In diesem Zimmer wurde ein Einbauschränk montiert, in welchem sogar ein Wasseranschluss vorhanden ist.
- **Badezimmer mit Fenster** - Sehr stylisch und edel wirkt das Badezimmer mit seinem dunklen Fliesenboden in Holzoptik (Fußbodenheizung!) und der formschönen Badewanne. Ausgestattet ist dieser Raum des weiteren mit einem Doppelwaschbecken inklusive Unterschränk und einem Spiegelschränk. Ein Waschmaschinenanschluss ist bereits vorhanden.
- **Wohn-/Essbereich** - Schon beim Betreten dieser beiden herrlichen Räumlichkeiten, welche durch einen großen Durchgang wie eine Einheit wirken, fällt der erste Blick auf den angrenzenden beheizten Wintergarten. Eine doppelflügelige Balkontüre führt hier hinaus, in den ganzjährig nutzbaren, traumhaften Bereich. Als Sonnenschutz wurden Plissées an allen Fenstern angebracht. Direkt vom Wintergarten aus führt eine Treppe in den romantischen Garten mit eigenem Swimmingpool (ca. 8 x 4m mit Wärmepumpe und Abdeckung).- eine wahre Oase zum Entspannen und Verweilen.
- **Küche** - Am Flurende, gleich nach dem Wohnzimmereingang, befindet sich die schöne Einbauküche. Die hellen Küchenfronten, die dunkle Arbeitsplatte und der dunkle Boden machen aus dieser Landhausküche ein wahres Schmuckstück. Durchdacht ist die Küche geplant und bietet viel Platz zum Verstauen - z.B. in einem ausziehbaren, hohen Korbschränk.

WOHNUNG 2

OBERGESCHOSS:

- **Eingang** - In diesem großzügigen Bereich mit Fußbodenheizung zieht sich über die gesamte Wandlänge und Raumhöhe ein Einbauschränk mit einer Hängegarderobe. Hier wurde der Platz optimal ausgenutzt und bietet so extra viel Stauraum.
- **Badezimmer mit Fenster** - Dieses ist ausgestattet mit einem Waschtisch, einem Unterschrank, einem Spiegel mit integrierter Beleuchtung, einer geräumigen Eckdusche und zwei Handtuchhaltern. Sehr angenehm ist die Fußbodenheizung in diesem Raum.
- **Separates WC** - Auch in diesem Raum gibt es ein Fenster.
- **Ess-/Wohnbereich mit Kaminanschluss** - Durch einen Rundbogen geht es vom Vorraum direkt in diesen lichtdurchfluteten, großzügigen Bereich. In der gesamten Essdiele wurde ein heller Fliesenboden verlegt, ebenso wie in der angrenzenden Küche. Der gemütliche Wohnbereich wird geschickt nur optisch durch einen kleinen halbhohen Mauervorsprung von der Essdiele getrennt. Dennoch bleiben die beiden Räume eine Einheit und wirken luftig und großzügig. Direkt von der Essdiele aus führt eine dreiflügelige Balkontüre auf eine gemütliche, sonnige Loggia. Vom Wohnzimmer aus führt eine zweiflügelige Balkontüre in den großzügigen, beheizten Wintergarten. Die Plissées an allen Fenstern und am Glasdach sorgen für angenehme Beschattung.
- **Zimmer ca. 15 m²** - Ein großes doppelflügeliges Fenster sowie eine doppelflügelige

Balkontüre, welche direkten Zugang in den Wintergarten bietet, sorgen für viel Lichteinfall. Bestens eignet sich dieser Raum als Arbeits- bzw. Gästezimmer oder als Hobby- /Fitnessraum, etc.

- **Küche** - Diese schöne Küche mit den zeitlosen Holzfronten wurde geschickt geplant und bietet viel Stauraum. Durch das Fenster wird der Raum schön mit Licht durchflutet.

DACHGESCHOSS:

- **Schlafzimmer mit Klimaanlage** - In diesem Zimmer wurde jeder Winkel perfekt ausgenutzt, um Stauraum zu schaffen. Über zwei gesamte und eine halbe Wandlänge ziehen sich eigens vom Tischler angefertigte Einbauschränke. Eine Balkontüre führt auf den kleinen Balkon. Von hier aus bietet sich sowohl ein schöner Blick in den eigenen Garten, als auch ein herrlicher Berg- und Weitblick.
- **Zimmer ca. 12 m²** - Bestens geeignet als Kinderzimmer, Wirtschaftsraum, Büro, Hobbyraum, etc.
- **Badezimmer mit großer Fensterfront** - Dieses ist ausgestattet mit zwei Waschbecken, einer Eckbadewanne, einem Bidet und einer Toilette.

KELLER:

- **Wellnessraum mit Fenster** - In diesem großen Raum steht eine Infrarotkabine, eine

große Dusche sowie genügend Platz für Liegen zum Entspannen zur Verfügung.

- **Raum 1 mit Fenster** - Gleich angrenzend zum Wellnessbereich steht ein Raum bereit zum Verstauen oder als Kellerstüberl.
- **Raum 2 mit Fenster** - Von diesem großen Kellerraum aus geht es einerseits in den Technik- und Öllageraum (Öltank für 4.500 Liter) , als auch in einen weiteren Lager- bzw. Arbeitsraum.
- **Raum 3 mit Fenster** - Hier wurde ein Podest gebaut, auf welchem früher einmal die Waschmaschine stand. Daher ist dieser Raum mit einer Pumpe ausgestattet.

WICHTIG:

- Erst im August 2023 wurden im ganzen Haus 3+1 Fenster von Internorm eingebaut (Wert ca. € 60.000,--).
- Ebenso wurde jedes Fenster mit neuen Fliegengittern versehen.
- Erwähnenswert ist, dass sich das Dach in einem Top-Zustand befindet.

INFO:

- Im Jahr 1962 wurde das Erdgeschoss als Bungalow errichtet. Im Zuge einer Sanierung des Erdgeschosses wurde der Bungalow im Jahre 1997 aufgestockt und um das Obergeschoß erweitert. Derzeit ist das Haus in zwei Wohneinheiten unterteilt, welche jeweils über das gemeinsame Treppenhaus zu erreichen sind. Besteht Bedarf, so könnten künftig durch Parifizierung zwei getrennte Wohneinheiten geschaffen werden.

GARTEN:

- Terrasse - Neu verflies
- Pool mit Überdachung - Die Pooltechnik befindet sich unter dem Wintergarten von Wohnung 1
- Pavillon
- Laube

- Glashaus

WERKSTATT:

Direkt von der Gartenlaube aus bietet sich der Zugang zur großen Werkstatt, welche an die Garage angrenzt. Hier findet sich zusätzlich genügend Platz für Fahrräder, Roller, etc.

PARKEN:

Eine Garage mit eigenem Wasseranschluss

Ein Carport

3-4 Stellplätze vor dem Haus

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

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

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap