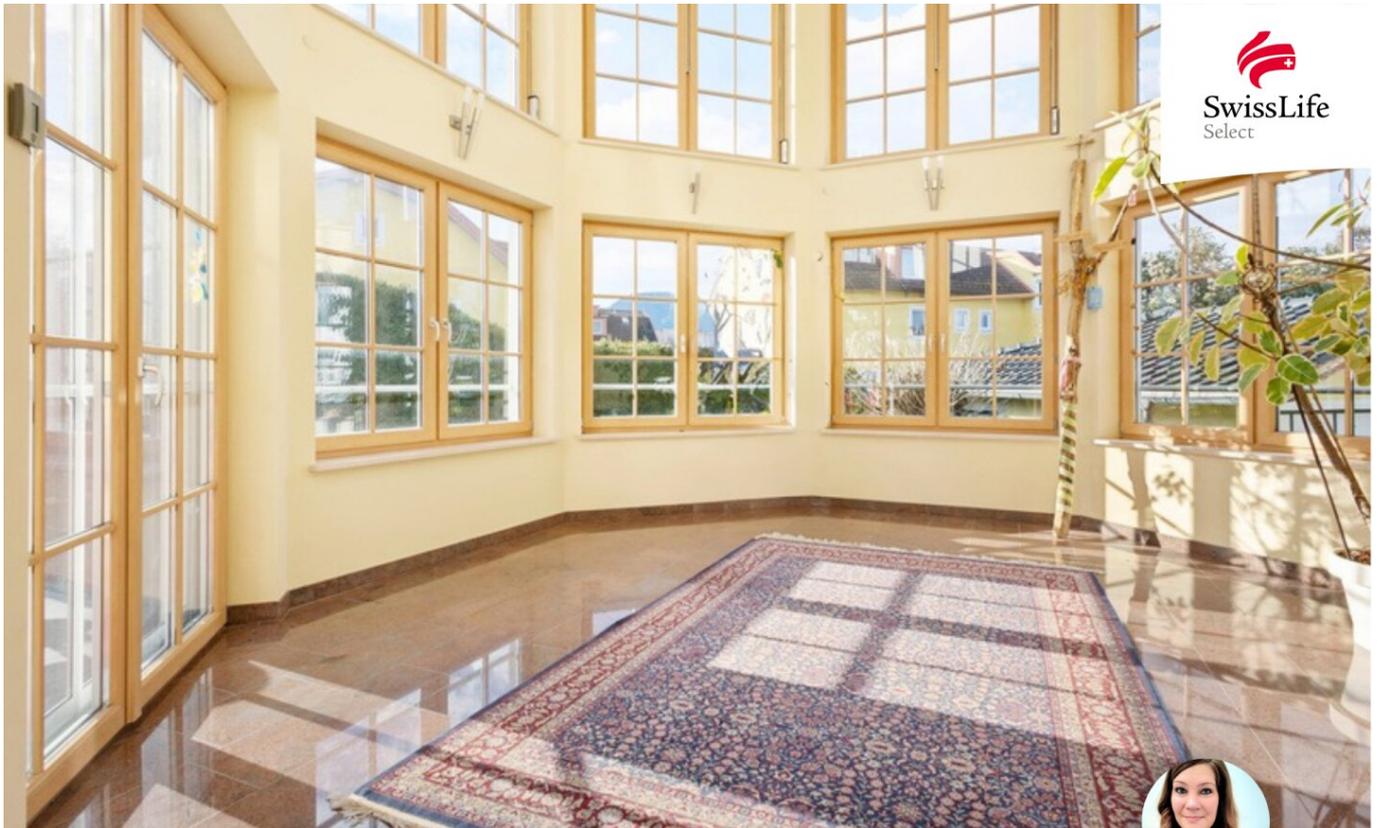


# Ein Haus mit Seele - außergewöhnliche Landhausvilla vor den Toren Salzburgs



Ein Wohnjuwel für anspruchsvollen Lifestyle vor den Toren Salzburgs

Ansprechpartnerin  
Patricia Radauer

**Objektnummer: 6013/807**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Villa
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5071 Wals-Siezenheim
<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>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	836,00 m <sup>2</sup>
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Patricia Radauer

Swiss Life Select Österreich GmbH  
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG  
1050 Wien

T +43 662 880 0660  
H +43 676 379 3480

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



Zimmer  
**10**



Bäder  
**3**



WC  
**3**



Freiflächen  
**Praxis**  
**Einliegerwohnung**

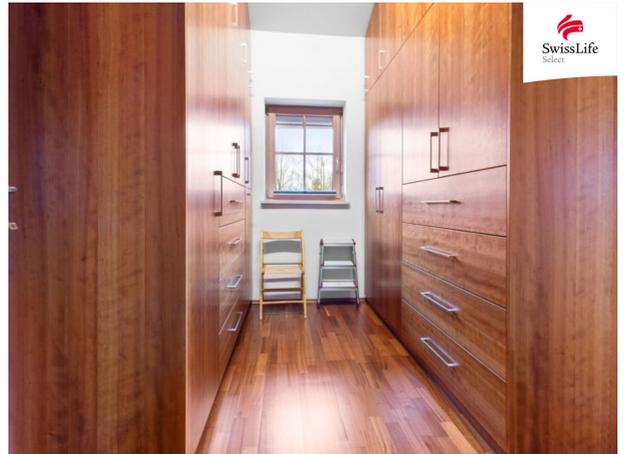
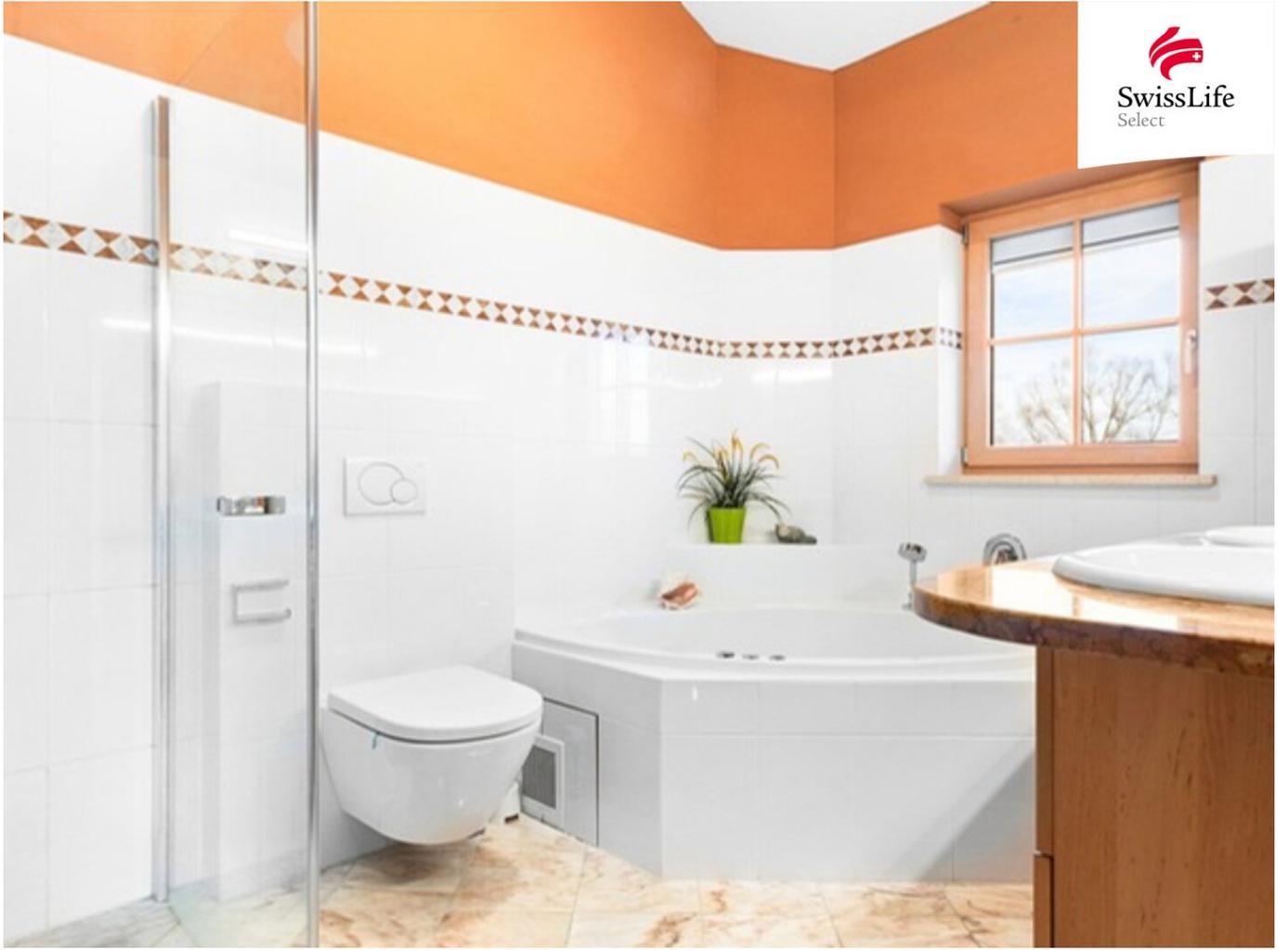


Fläche  
**ca. 267 m<sup>2</sup> Wfl.**  
**ca. 401 m<sup>2</sup> Nfl.**  
**Grundstück 1.066 m<sup>2</sup>**



Ansprechpartnerin  
**Patricia Radauer**

Patricia.Radauer@swisslife-select.at  
+43 676 379 3480









## Objektbeschreibung

**Sonne, Ruhe und ein schöner Ausblick über saftige Wiesen hinweg zur umliegenden Bergwelt und zum Käferheimer Baggersee prägen diesen schönen Platz. Mit Know-How, erlesenem Geschmack, viel Liebe zum Detail wurde ein prachtvolles Refugium geschaffen, das seinesgleichen sucht.**

Ihr Anwesen wurde 2003 erbaut ist vollunterkellert und erstreckt sich auf drei Ebenen. Mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 400 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von ca. 1.066 m<sup>2</sup> bietet Ihr neues Eigenheim höchsten Komfort und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Landhausvilla verfügt über ein Hauptwohnen, eine Einliegerwohnung sowie einen Praxisbereich.

Der großzügige Wohnbereich mit Kamin ist lichtdurchflutet und öffnet sich durch große Fensterfronten zum Garten mit Pool. Der absolute Blickfang des Hauses ist der imposante Wintergarten, der mit seiner ca. 5 Meter hohen Raumhöhe für eine außergewöhnliche Lichtdurchflutung sorgt. Ihr Wintergarten bietet Platz für ein gemütliches Beisammensein oder als exklusiver Rückzugsort für entspannte Stunden.

Die Küche ist ein wahres Meisterwerk, das keine Wünsche offen lässt. Sie wurde mit hochwertigen Materialien und modernen Markengeräten ausgestattet. Für zusätzlichen Komfort gibt es einen angrenzenden Hauswirtschaftsraum der Sie bequem Ihre Utensilien verstauen lässt. Im Erdgeschoss befindet sich eine Gäste Toilette sowie ein flexibel nutzbares Schlaf- oder Arbeitszimmer.

Im Obergeschoß sind insgesamt vier Schlafzimmer - eines davon als Masterbereich mit Bad en Suite, Ankleidezimmer und Balkon ausgebaut, die beiden anderen Schlafzimmer teilen sich ein Duschbad.

Das Souterrain Ihrer Liegenschaft bietet viel Platz und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die großzügigen Räume sind bestens geeignet um als Einliegerwohnung oder Wellnessbereich umgestaltet zu werden. Im Untergeschoss befindet sich ein Hauswirtschaftsraum der ausreichend Platz für Waschmaschine, den Trockner und zusätzliche Aufbewahrungsmöglichkeiten bietet.

Ein weiteres Highlight ist der Weinkeller, der sich perfekt zur Lagerung Ihrer Weinsammlung eignet.

Der Technikraum beherbergt Ihre Pelletsheizung, die für eine umweltfreundliche und effiziente Wärmeversorgung des gesamten Hauses sorgt. Das Anwesen ist mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet, die zur nachhaltigen Stromerzeugung beiträgt. Diese Technologie reduziert die Energiekosten des Hauses.

Abgerundet wird das Angebot von einer Doppelgarage sowie einen Carport mit Ladestation für Elektrofahrzeuge. Zusätzlich stehen weitere Freistellplätze zur Verfügung.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Anwesen in begehrter Lage überzeugen! Auf Ihren Anruf unter **+43 676 379 34 80** oder Ihre Mail unter **Patricia.Radauer@swisslife-select.at** freut sich Patricia Radauer Swiss Life Select Immobilien Salzburg.

## **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