

**K3 - Äußerst gepflegtes Reihenhaus im schönen und lebenswerten Salzburger Stadtteil Maxglan!**



**Objektnummer: 1256140**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenmittelhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	131,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	164,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	35,25 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 78,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,12
<b>Kaufpreis:</b>	695.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

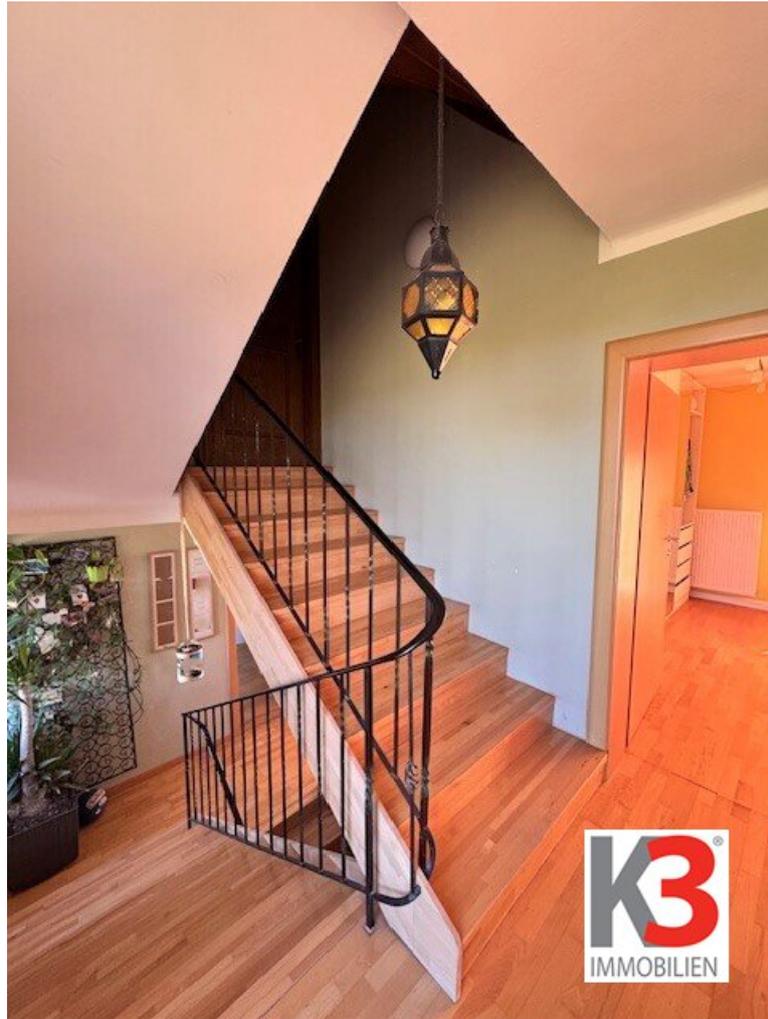


**Melanie Eder**

K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef Schwer Gasse 9







**K3**  
IMMOBILIEN



**K3**  
IMMOBILIEN



**K3**  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein liebevoll renoviertes Reihenhaus in netter und gepflegter Nachbarschaft.

Die Zufahrt zum Haus erfolgt durch das 2018 installierte, elektrische Einfahrtstor. Der Vorplatz des Hauses ist mit schönen Pflastersteinen versehen und bietet neben der Garage im Haus einen weiteren Platz zum Parken.

Gleich neben dem Vorplatz befindet sich der schön angelegte Garten mit Blumenbeeten und einem Zwetschkenbaum.

### SO LEBEN SIE HIER

#### PARTERRE:

- **Eingang** - Äußerst geräumig ist dieser Bereich, welcher ausreichend Platz bietet für eine Hängegarderobe, eine Sitzgelegenheit, einen Wandspiegel, Schränke und Kommoden (für Jacken, Schuhe,..). Von diesem Bereich aus führt eine Türe direkt in die Garage. Eine andere Türe führt einerseits in den Keller und andererseits hinaus in den Garten auf der Hinterseite des Hauses.

#### 1. HALBGESCHOSS:

- **Büro** - Gleich der erste Raum in dieser Etage, vis-a-vis von der Treppe, wird aktuell als Homeoffice-Büro genutzt. Ein Fenster sorgt für viel Tageslicht. Durch den eigenen Wasseranschluss in diesem Zimmer, gibt es sogar ein Waschbecken hier drinnen.
- **Abstellraum** - Gegenüberliegend vom Büro bietet ein eigener Abstellraum viel Platz zum Verstauen.

- **Lese- und Fernsehzimmer** - Für Gemütlichkeit sorgen in diesem Raum eine große Wohnzimmercouch und der Wohnzimmertisch sowie ein Lesesessel mit Hocker, welcher direkt vor der großen Bücherwand platziert ist. Gegenüber der Couch steht auf einer Kommode der Fernseher. Durch eine doppelflügelige Balkontüre geht es direkt hinaus auf die ca. 15 m<sup>2</sup> große Süd-/Ost-Terrasse.

## 2. HALBGESCHOSS:

- **Flur** - Am oberen Treppenende wurde in einer Nische mit fixverglastem Element ein schönes Blumenfenster gestaltet. Der Flur führt ins separate WC, ins Badezimmer sowie ins Gästezimmer.
  
- **Separates WC** - Dieses ist mit einem Fenster ausgestattet.
  
- **Badezimmer mit Fenster** - Eine Eckbadewanne, ein Handtuchrockner, ein Waschbecken mit Unterschrank, ein Spiegelschrank, ein hoher Hängeschrank sowie ein Handtuchrockner zählen zur Ausstattung dieses Zimmers.
  
- **Gästezimmer** - Ein geräumiges Zimmer, in welchem sich Platz für ein großes Doppelbett, zwei Nachtkästen sowie einen großen Wandschrank findet. Auf den 6,5 m<sup>2</sup> großen Balkon führt eine doppelflügelige Balkontüre, welche im Raum für viel Lichteinfall sorgt.

### 3. HALBGESCHOSS:

- **Küche** - Die Einbauküche ist durch den Flur vom Ess-/Wohnbereich getrennt. Durch das große Fenster dringt auch hier viel Tageslicht ein. Zum Frühstück bzw. Snacken oder einfach, um der Köchin / dem Koch beim Kochen Gesellschaft zu leisten wurde ein Hochtisch mit zwei Barhockern in der Küche eingeplant - schön und praktisch.
- **Abstellraum** - Vis-a-vis von der Küche bietet ein Abstellraum Platz zum Verstauen (Vorräte, Küchenzubehör, etc.)
- **Ess-/Wohnbereich** - Hier gibt es ausreichend Platz für einen großen Esstisch - Somit sind auch größere Tafelrunden möglich. Des weiteren wurde dieser Raum mit einer gemütlichen Couch und einem Hocker sowie einer Konsole und zwei Hochschränken/bzw. Regalen ausgestattet. Für Gemütlichkeit beim Essen sorgt der Dänische Ofen, welcher durch seine dreiseitige Verglasung direkten Blick ins Feuer gewährt. Ein großes doppelflügeliges Fenster sorgt im Raum für viel Lichteinfall.

### 4. HALBGESCHOSS:

- **Schlafzimmer** - Ein großes Doppelbett mit zwei Nachttischen sowie ein großer Kleiderschrank, welcher sich über eine gesamte Wandlänge zieht, finden in diesem Zimmer gut Platz. Tageslicht dringt auch hier durch das doppelflügelige Fenster.
- **Badezimmer mit Fenster** - Gleich neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Badezimmer zur Verfügung. Zur Ausstattung zählen ein Waschtisch mit Unterschrank, ein Wandspiegel mit indirekter Beleuchtung, eine Eckbadewanne, ein Hochschrank sowie eine Toilette.

## **DACHBODEN:**

- Dieser bietet weiteren Platz zum Verstauen.

## **KELLER:**

- In diesem Bereich gibt es neben dem Vorraum, welcher mit Regalen ausgestattet ist, noch zwei weitere Räume. Zum einen den Trocken-/bzw. Wirtschaftsraum, zum anderen den Technikraum, in welchem sich die Waschmaschine und der Trockner, die Gastherme samt Boiler sowie weitere Regale zum Verstauen befinden.

## **GERÄTERAUM:**

- Ein Raum unter der Terrasse bietet Platz für Gartengeräte, etc.

## **GARAGE:**

- Hinter dem elektrischen Garagentor neben der Haustüre befindet sich die ca. 21 m<sup>2</sup> große Garage, welche direkt in die Diele des Hauses führt.

## **HINTERER GARTEN:**

- In diesem Bereich laden sowohl eine Grünfläche als auch eine Holzterrasse mit

Grillplatz zum Verweilen und Genießen ein.

**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!**

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <1.500m  
Post <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap