

**Stilvoller Bungalow in bevorzugter Lage - ganztags Sonne
und Panorama- Bergblick**



IMG_3127

Objektnummer: O2100165428
Eine Immobilie von Immoexpress KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Bungalow
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5023 Salzburg
Baujahr:	1967 + 1993
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	152,00 m ²
Gesamtfläche:	1.198,00 m ²
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	2
Garten:	961,00 m ²
Keller:	80,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 180,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,22
Betriebskosten:	100,00 €
Heizkosten:	250,00 €
Infos zu Preis:	

auf Anfrage

Provisionsangabe:

3 %

Ihr Ansprechpartner











Objektbeschreibung

Charmanter Bungalow – Rückzugsort in Bestlage – stilvoll – in traumhafter Ortsrandlage von Salzburg

Inmitten einer der schönsten Wohngegenden am Rande von Salzburg erwartet Sie dieser sonnenverwöhnte Bungalow – ein Ort, an dem Ruhe, Komfort und naturnahe Lebensqualität perfekt harmonieren.

Auf einer Ebene wohnen, großzügig leben, die Aussicht und Natur genießen – Erholung pur für Körper, Geist und Seele.

Die lichtdurchfluteten Räume mit ganztägiger Sonneneinstrahlung und der weitläufige Garten mit atemberaubendem Blick auf die Salzburger Bergwelt, umgeben von viel Natur, machen dieses Objekt zu einer echten Rarität.

Hier genießen Sie pure Erholung in unmittelbarer Nähe zur Altstadt von Salzburg.

Dieser Bungalow hat eine Größe von **152 m²** Wohnnutzfläche und kann komplett alleine, mit Familie oder mit einer Einliegerwohnung bewohnt werden. Der Bungalow verfügt über 2 Bäder (mit Badewanne, Dusche und WC), ein Gäste-WC, Abstellräume, 2 Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, 2 Küchen, großzügige Kellerräume mit Waschküche und zusätzlicher Dusche, einen Holzlagerraum für die Holzheizung, ein Gartenhäuschen, 2 Garagen (jeweils 30 m²) und 3 Terrassen (für Sonne und Schatten).

Der Architektenbungalow wurde 1967 errichtet und befindet sich in einem guten Zustand. 1993 wurde der Bungalow um einen Zubau erweitert, der als separate Wohneinheit mit eigenem Eingang und eigener Terrasse genutzt werden kann – aber nicht zwingend muss. Der Bungalow verfügt über **Vollwärmeschutz**, **Kunststoffisolierglasfenster** sowie eine **neue Dacheindeckung** aus dem Jahr 2023.

Highlights:

- Traumhafte Sonnenlage mit ganztägiger Besonnung
- Erhöhte Lage mit Bergblick
- Großzügiger, von der Straße uneinsehbarer Garten mit viel Privatsphäre
- Komfortables Wohnen auf einer Ebene mit durchdachter Raumaufteilung
- 1 Wohneinheit oder 2 Wohneinheiten/Einliegerwohnung mit eigenem Eingang möglich
- Ruhige, aber dennoch zentrale Lage mit perfekter Infrastruktur
- Anrainerstraße – kein Durchgangsverkehr
- Vollwärmeschutz
- Kunststoffisolierfenster (2017)
- Neue Dacheindeckung (2023)
- Marmor im Eingangsbereich
- Hochwertige Naturholzböden
- Begehrter Dachboden

Nebenkostenübersicht:

- **3,5%** Grunderwerbsteuer

- **1,1%** Eintragungsgebühr
(sofern die gesetzlich geforderten Voraussetzungen vorliegen – dies ist mit der finanzierenden Bank bzw. dem Vertragsrichter abzuklären, kann die Eintragungsgebühr entfallen)
- **3,0% + 20% USt.** Maklerprovision
- **1,5% + 20% USt.** ca. Vertragserrichtungsgebühr
(Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis)

**Kaufpreis:
auf Anfrage – Euro**

Weitere ausführliche Informationen sowie zusätzliche Bilder senden wir Ihnen gerne mit unserem Exposé zu.

Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Hr. Josef Mayer** unter **0699 18 41 00 03** oder **j.mayer@immo.express** gerne zur Verfügung.

Ihre Freude ist unsere Freude – füllen Sie diesen einzigartigen Bungalow mit neuem Leben.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.