

# HEUBERG | ARCHITEKTUR MIT WEITBLICK



Ansicht Süd Ost

**Objektnummer: 523/1198**

**Eine Immobilie von Realwert- Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5023 Heuberg
<b>Baujahr:</b>	1992
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	171,00 m²
<b>Nutzfläche:</b>	240,00 m²
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	4
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	68,65 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 104,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,11
<b>Kaufpreis:</b>	825.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	147,00 €
<b>Heizkosten:</b>	300,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Lainer**



REALWERT  
IMMOBILIENVERMITTLUNG



REALWERT  
IMMOBILIENVERMITTLUNG



REALWERT  
IMMOBILIENVERMITTLUNG

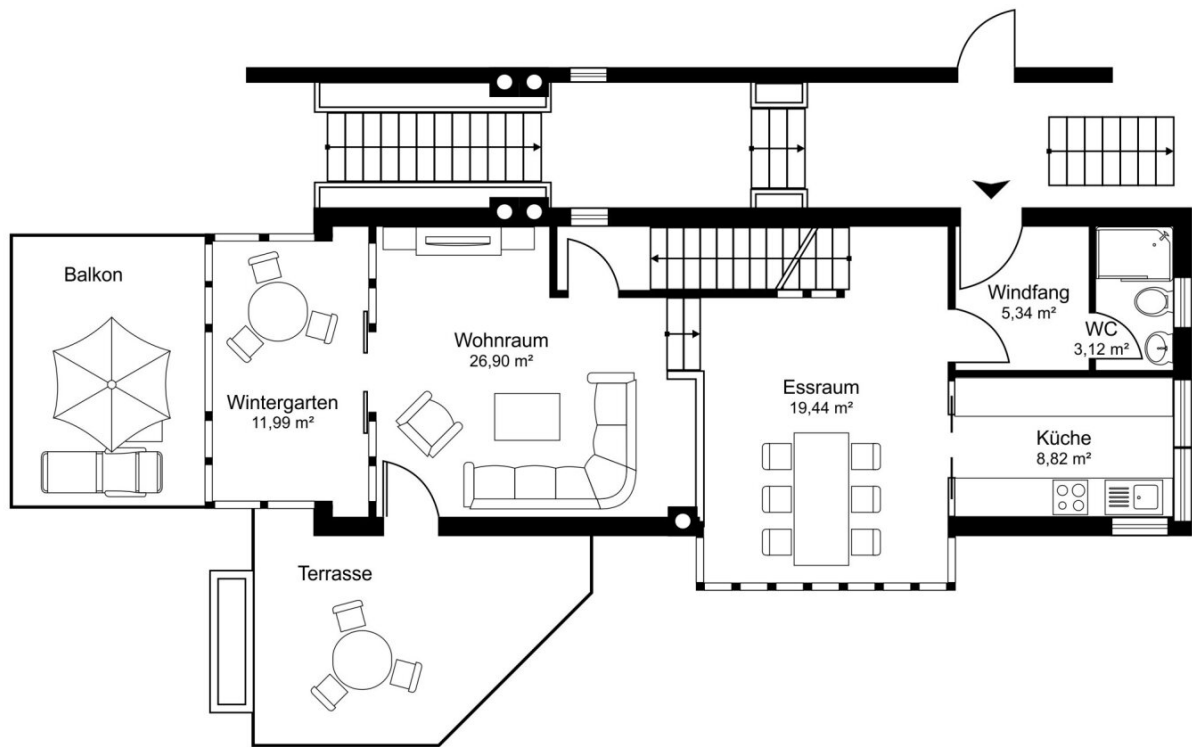


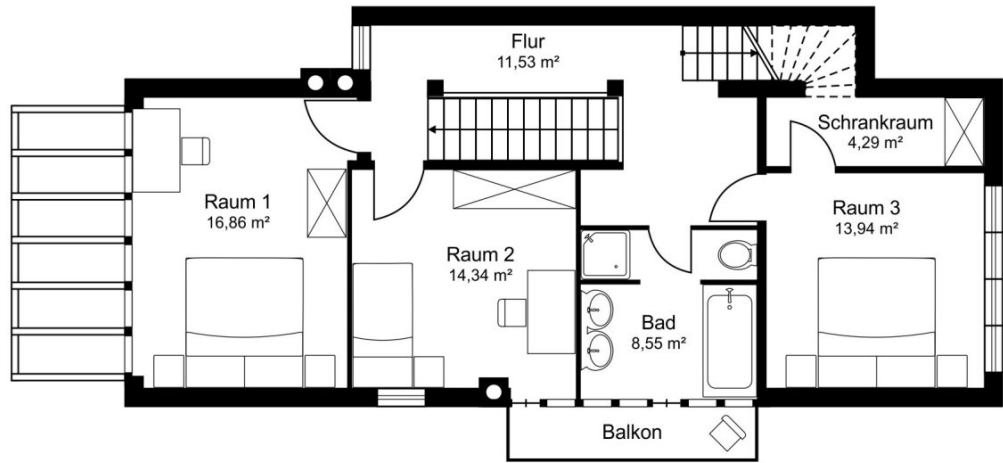




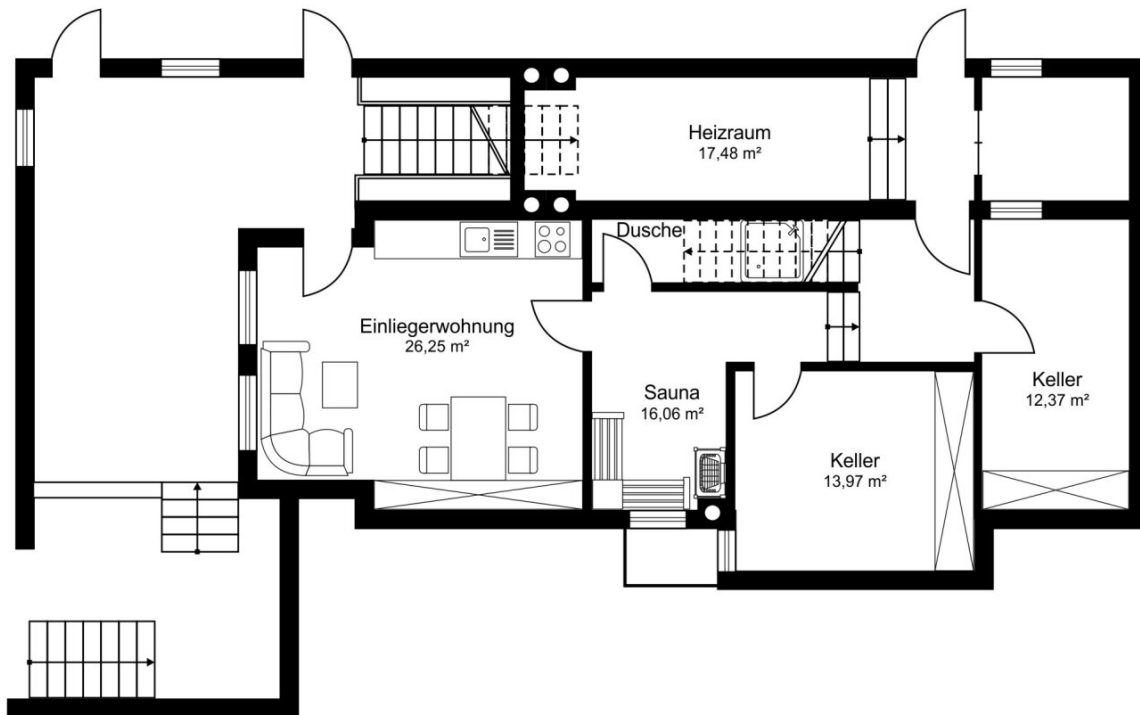












# Objektbeschreibung

## DRACHENSCHAUEN HEUBERG | ARCHITEKTUR MIT WEITBLICK

### Architektenhaus mit Wintergarten und Gaisbergblick

#### Allgemein

In ruhiger Höhenlage über Salzburg, am begehrten Heuberg, präsentiert sich dieses architektonisch markante Wohnhaus mit großzügiger Glasfront, Wintergarten und sonniger Südostausrichtung.

Die Kombination aus moderner Linienführung, massiver Bauweise und lichtdurchflutetem Innenraum schafft ein Wohngefühl, das gleichermaßen offen, strukturiert und naturverbunden wirkt – ideal für Menschen, die Raum, Ruhe und Weitblick schätzen.

#### Grundstück

Das Grundstück umfasst rund 290 m<sup>2</sup> und liegt in sonniger Hanglage mit freiem Blick auf den Gaisberg. Der Garten ist terrassiert angelegt, die Zufahrt erfolgt über eine private Erschließungsstraße mit geplanter Asphaltierung.

Die Grundstücksgröße bietet ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Freifläche und Pflegeaufwand, die süd- und ostseitige Ausrichtung sorgt für ganztägige Belichtung. Die Widmung lautet auf Bauland-Wohngebiet; die Bebauung erfolgte in offener Bauweise mit zwei Vollgeschoßen und ausgebautem Dachraum.

#### Beschreibung Haus

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin und anschließender Küche den Mittelpunkt des Hauses. Große Glasflächen und der vorgelagerte Wintergarten verbinden Innen- und Außenraum auf harmonische Weise und schaffen ein helles, einladendes Ambiente. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafräume, ein Schrankraum und ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch. Das Dachstudio ergänzt die Wohnfläche um einen hellen, offenen Raum, der sich ideal als Büro, Atelier oder Rückzugsbereich eignet.

Im Untergeschoss stehen neben Lager- und Technikräumen auch eine Sauna mit Duschzone sowie ein separater, eigenständig zugänglicher Bereich zur Verfügung, der als Gäste- oder

Einliegertrakt genutzt werden kann.

### **Beschreibung Einliegertrakt**

Der im Untergeschoss befindliche, südseitig belichtete Einliegerbereich verfügt über einen eigenen Zugang, einen Aufenthaltsraum mit Küchenanschlüssen sowie ein separates Bad. Diese Einheit eignet sich ideal für Gäste, Au-pair oder berufliche Nutzung im Sinne eines Homeoffices und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses deutlich.

### **Bauqualität und Konstruktion**

Das Gebäude wurde 1992 in massiver Ziegelbauweise mit Stahlbetondecken errichtet. Das Satteldach mit Holzdachstuhl und Ziegeldeckung, die Holzfenster mit Isolierverglasung sowie die weiß verputzte Fassade dokumentieren handwerkliche Qualität und klassische Bauweise. Sämtliche Unterlagen und Pläne aus dem Bauverfahren bestätigen eine solide, detailorientierte Errichtung. Die Substanz zeigt sich augenscheinlich trocken, statisch einwandfrei und durchgängig gepflegt.

### **Technik und Energie**

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung mit Heizkörpern in allen Geschossen. Ein Kaminzug im Wohnraum ermöglicht den Betrieb eines Zusatzofens. Der Energieausweis weist einen Heizwärmebedarf von 75 kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse D) aus. Sämtliche haustechnischen Anlagen sind funktionsfähig.

### **Garten und Außenflächen**

Die Außenbereiche gliedern sich in mehrere Ebenen mit Terrassen, Holzdecks und Rasenflächen.

Besonders prägnant ist die südseitige Hauptterrasse mit freiem Blick auf den Gaisberg, die einen fließenden Übergang vom Wintergarten ins Freie bildet.

Der Garten ist bewusst naturnah angelegt, bietet jedoch ausreichend Struktur für individuelle Gestaltung oder repräsentative Nutzung.

Die ruhige, grüne Umgebung betont den Wohncharakter inmitten einer begehrten Heuberger Wohnlage.



## **Parken und Zufahrt**

Zwei Pkw-Stellplätze befinden sich direkt vor dem Haus.

Die Zufahrt verläuft über den Bittsolweg, eine reine Anrainerstraße ohne Durchzugsverkehr. Die Verbindung in die Stadt Salzburg, nach Parsch oder Guggenthal ist in wenigen Minuten gegeben – sowohl mit dem Pkw als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

## **Zustand**

Das Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten, dem Baujahr entsprechenden Gesamtzustand. Oberflächen und Außenbereiche weisen teilweise Erneuerungsbedarf auf, insbesondere bei Bodenbelägen und Holzdecks.

Die Bausubstanz selbst ist solide und ohne erkennbare Mängel. Modernisierungen lassen sich gezielt umsetzen, ohne strukturelle Eingriffe vorzunehmen.

## **Fazit**

Diese Immobilie am Heuberg steht für klare Architektur, solide Bauweise und einen außergewöhnlichen Ausblick auf den Gaisberg.

Ein Haus für Menschen, die Wert auf Raum, Licht und Lage legen – ein Ort, an dem man nicht nur wohnt, sondern ankommt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <5.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <2.500m

Universität <5.000m

Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <2.000m

Polizei <3.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <8.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap