

## **DuoLeben Irrsdorf – Bungalow mit zwei Einheiten in Straßwalchen bei Salzburg**



Ansicht Drohne

**Objektnummer: 3855\_307**

**Eine Immobilie von RE/MAX Now**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Mehrfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5204 Straßwalchen
<b>Baujahr:</b>	ca. 2007
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	156,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	5
<b>Keller:</b>	187,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 86,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	739.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Schwarz**

RE/MAX Now









# Objektbeschreibung

Zwei Wohneinheiten unter einem Dach – Großzügiger Bungalow in Irrsdorf

Willkommen in Irrsdorf – einer ruhigen, charmanten Ortschaft im Gemeindegebiet Straßwalchen, wo Lebensqualität auf Funktionalität trifft. In Irrsdorf bei Straßwalchen befindet sich diese 2007 errichtete Liegenschaft, die auf ganzer Linie überzeugt: ein gepflegter Bungalow mit zwei eigenständigen Wohneinheiten, voll unterkellert und in Massivbauweise ausgeführt. Ob für Mehrgenerationenwohnen, zum Vermieten oder als großzügiges Zuhause mit viel Platz – dieses Objekt bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ein durchdachtes Raumkonzept.

Bereits beim Betreten des Grundstücks wird klar: Hier wurde mit Weitblick geplant. Eine großzügige Zufahrt mit Carport, Terrassen mit optimaler Sonnenausrichtung sowie zwei separate Hauseingänge schaffen Privatsphäre und Wohnkomfort für beide Wohneinheiten.

Im Erdgeschoss befinden sich die beiden Wohnungen mit rund 107 m<sup>2</sup> bzw. 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Jede Einheit verfügt über einen eigenen Eingangsbereich. Die große Wohnung bietet ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, eine Küche mit Essbereich, 2 Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie eine Toilette. Die zweite Einheit umfasst einen Wohn - Essbereich sowie ein Schlafzimmer mit Zugang auf die Terrasse, ein Badezimmer mit Badewanne sowie einen Abstellraum. Die hochwertige Bauweise spiegelt sich in jedem Detail wider – von der durchdachten Raumaufteilung bis hin zur technischen Ausstattung.

Ein besonderes Highlight ist das voll ausgebauten Kellergeschoss mit einer Gesamtfläche von rund 187 m<sup>2</sup>. Hier finden sich nicht nur zugeordnete Kellerabteile und Technikräume, sondern auch ausreichend Stauraum.

Die gesamte Immobilie ist von gepflegten Grünflächen umgeben. Jede Wohneinheit verfügt über eine eigene Terrasse, wodurch sich auch der Außenbereich harmonisch in das Nutzungskonzept einfügt. Die Grundstücksgröße bietet zusätzliches Potenzial – sei es für einen Garten, Spielbereich oder zusätzliche Gestaltungsideen.

Die Liegenschaft befindet sich in einer ruhigen, gut erschlossenen Wohnlage, eingebettet in ein gewachsenes Umfeld. Die Nähe zur Bundesstraße B1, zum Bahnhof Straßwalchen sowie zur Stadt Salzburg (ca. 30 Minuten mit dem Auto) macht das Objekt auch für Berufspendler äußerst attraktiv. Nahversorger, Schulen, Kinderbetreuung und medizinische Versorgung befinden sich in der näheren Umgebung.

In Summe bietet dieses Objekt ein stimmiges Gesamtpaket aus Wohnqualität, Investitionssicherheit und Zukunftspotenzial. Ob zur Eigennutzung oder als Anlageobjekt – mit dieser Immobilie treffen Sie eine werthaltige Entscheidung.

## Fakten im Überblick:

Baujahr: 2007

Wohnnutzfläche gesamt: ca. 155 m<sup>2</sup>

Terrassenfläche gesamt: ca. 45 m<sup>2</sup>

Kellergeschoss: ca. 187 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Grundstücksgröße: ca. 650 m<sup>2</sup> Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeverbrauch 86.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

arf:

Klasse Heizwär C

mebedarf: