

## Wintermärchen Koppl bei Salzburg



**Objektnummer: 16288**

**Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5321 Koppl
<b>Baujahr:</b>	1990
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	180,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Keller:</b>	27,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stephan Wollschläger**

CL-immogroup GmbH  
Rainerstraße 12  
5310 Mondsee

H +43 664 / 40 30 502

















## Objektbeschreibung

Das Einfamilienhaus wurde ca. 1990 in massiver Bauweise errichtet befindet sich am Rande einer kleinen Wohnsiedlung in Aussichtslage. Der großzügige und gepflegte Außenbereich mit ca. 300 m<sup>2</sup> ist als wahres Erholungsparadies für Familien und Ruhesuchende zu bezeichnen! Highlight ist die sonnige XL Dachterrasse mit über 100 m<sup>2</sup>, lassen Sie sich inspirieren! Laue Sommernächte mit erfrischendem Sprung ins kühle Nass sind hier vorprogrammiert.

Die Grundstücksfläche umfasst ca. 500 m<sup>2</sup> und ist mit einer großen Einfahrt- bzw. Carport, Parkplatz für 2-3 KFZ`s und einer Garage gestaltet. Das Haus bietet ausreichend Lagermöglichkeiten und verfügt über einen romantischen Innenhof mit entzückendem Brunnen. Durch den Stiegenaufgang ist die Dachterrasse schnell erreichbar. Das Haus verfügt über ausreichende Lagermöglichkeiten, eine Werkstatt und einen großzügigen Außenabstellraum.

Lichtdurchflutete Räumlichkeiten sorgen für pure Lebensqualität und viel Platz für Ihre Familie. Vielseitig nutzbar präsentiert sich das Haus mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> auf 2 Ebenen.

### **Wohnebene Erdgeschoss, ca. 117 m<sup>2</sup>:**

- Eingangsbereich mit Garderobe
- Büro
- Großzügiger Wohnbereich mit Möglichkeit zum Kaminanschluss
- Ankleidezimmer / Gästebereich
- Schlafzimmer mit angeschlossenem Tageslicht-Bad inklusive Dusche und WC
- praktischer Hauswirtschaftsraum
- Gäste WC
- Zugang zur Werkstatt und Garage

### **Wohnebene Obergeschoss, ca. 64 m<sup>2</sup>:**

- kleine Galerie / Wendeltreppe
- Wohnküche / Essbereich mit Panoramablick
- Tageslicht-Bad mit Dusche, Badewanne und Waschgelegenheit
- WC separat
- Schlafzimmer
- Ausgang auf die Dachterrasse

Eine freundlich warme Atmosphäre ist durch die großteils im Haus verlegte Fußbodenheizung in Kombination mit Heizkörpern gegeben. Das Haus wird aktuell mit einer Ölzentralheizung betrieben. Eine Solaranlage ist für die Warmwasserbereitung vorhanden.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer unverbindlichen Besichtigung! Tel. Nr. 0043 664 40 30 502 Hr. Wollschläger

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.