

## Familienidylle in Moosdorf – charmantes Haus mit Wohlfühlcharakter



CL  
immogroup

Tolles, freies Wohngefühl

**Objektnummer: 16289**

**Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5141 Moosdorf
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	167,56 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	242,22 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	525,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	74,67 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 125,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,41
<b>Kaufpreis:</b>	598.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,00 €
<b>Heizkosten:</b>	110,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Elisabeth Ebner**





# Objektbeschreibung

## Charmantes Einfamilienhaus mit Pool, Wintergarten und herrlichem Garten

In idyllischer, familienfreundlicher Lage von Moosdorf erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus mit rund 168 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem sonnigen Grundstück von ca. 687 m<sup>2</sup>. Die hervorragende Anbindung über Lamprechtshausen ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von Salzburg – ideal für Familien, die ruhiges Wohnen im Grünen mit Stadtnähe verbinden möchten.

Das 1995 errichtete Haus überzeugt durch seine **durchdachte Raumaufteilung** mit insgesamt **fünf Zimmern**, die **viel Platz** für Familie, Homeoffice und Gäste bieten. Herzstück des Hauses ist der **lichtdurchflutete Wintergarten**, der zu jeder Jahreszeit ein besonderes Wohngefühl schafft.

Im Außenbereich lädt der **liebevoll angelegte Garten mit Pool und Goldfischteich** zum Entspannen und Genießen ein. Die **neue**, moderne **Pelletsheizung** sorgt für effiziente und umweltfreundliche Wärme, während der **gemütliche Kamin** im Wohnbereich behagliche Abende garantiert.

Ein Carport sowie zusätzliche Außenstellplätze bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge.

### Besonderheiten auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 168 m<sup>2</sup> | Grundstück: ca. 687 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1995 | Moderne Pelletsheizung (neu)
- 5 Zimmer – ideal für Familien
- Sonniger Wintergarten, Kamin
- Pool & Goldfischteich im gepflegten Garten
- Carport + Außenstellplätze
- Familienfreundliche Lage mit sehr guter Anbindung nach Salzburg

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus vereint **Stil, Komfort und Wohnqualität** auf ideale Weise. Lichtdurchflutete Räume, ein großzügiger Garten und ein harmonisches Wohnkonzept schaffen ein Ambiente zum Wohlfühlen.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

Für weitere Informationen sowie ein ausführliches Exposé kontaktieren Sie:

**Elisabeth Ebner**

? [e.ebner@cl-immogroup.at](mailto:e.ebner@cl-immogroup.at)

? +43 660 84 97 797

\*\*\* Finden Sie ab sofort unsere Immobilien auch auf der Maklerplattform [www.alleimmobilien.at](http://www.alleimmobilien.at)

\*\*\*

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.