

Salzburg – Salzburg

# Schickes Einfamilienhaus mit Pool + herrlichem Garten - Lieferung

Objektnummer: MR2024H0503



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.730.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 184 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 799 m<sup>2</sup>

Objektnummer: MR2024H0503 - 5020 Salzburg – Salzburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: MR2024H0503 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	MR2024H0503	Kaufpreis	1.730.000 EUR
Wohnfläche	ca. 184 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % USt.
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 88 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: MR2024H0503 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: MR2024H0503 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2024H0503 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2024H0503 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2024H0503 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2024H0503 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2024H0503 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie



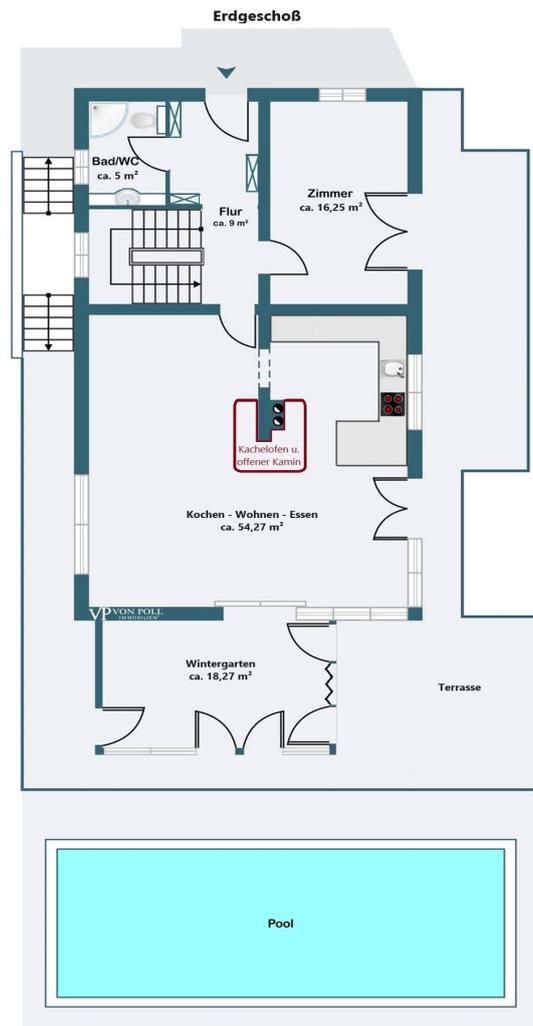
Objektnummer: MR2024H0503 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Die Immobilie



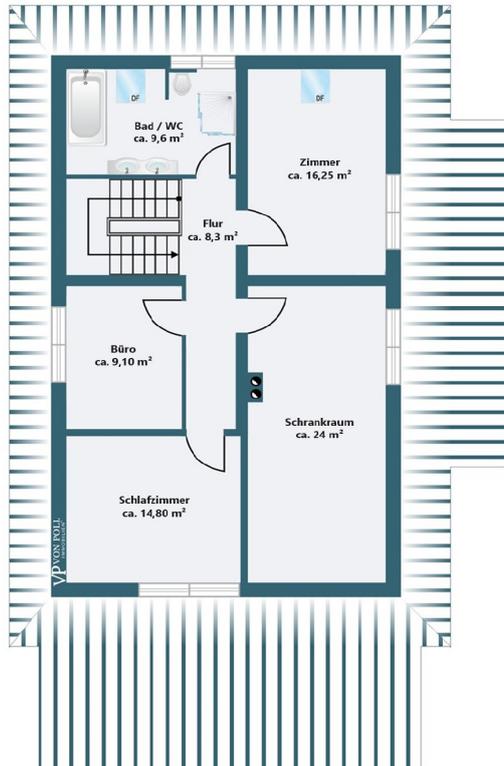
Objektnummer: MR2024H0503 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Grundrisse

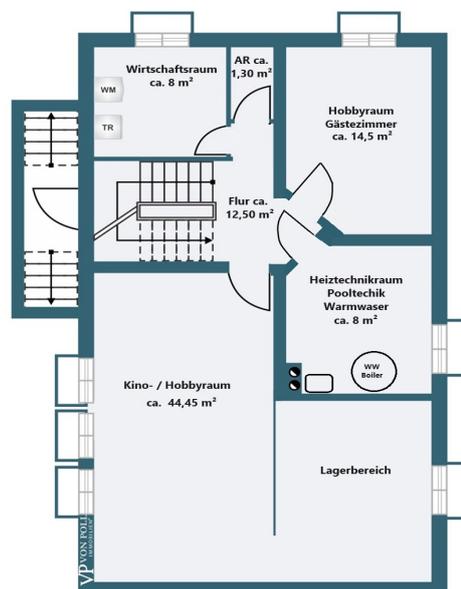


**Dachgeschoß**

mit Dachschräge und Gauben



Kellergeschoß



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: MR2024H0503 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Ein erster Eindruck

Schmuckes Einfamilienhaus mit Pool und herrlichem Garten in sonniger Ruhelage Lieferung 799 m<sup>2</sup> Grundstück, Einfamilienhaus mit ca. 184 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (EG und DG) inkl. Wintergarten, ca. 65 m<sup>2</sup> Terrassenflächen, Süd-West-Pool ca. 40 m<sup>2</sup>, 88 m<sup>2</sup> Vollkeller, Doppelgarage und 3 freie PKW-Stellplätze vor der Garage. Das geschmackvolle Einfamilienhaus mit herrlichem Garten und dem neuwertigen Pool liegt in sonniger Ruhelage, in einer kleinen Siedlung mit schönen Häusern im Umfeld, im südlichen Bereich vom Salzburger Stadtteil Lieferung. Der Vorraum mit Garderobennische führt Sie in den einladenden, geräumigen Wohnraum, der mit XL-Kachelofen im Zentrum punktet. Dieser bietet weiters einen offenen Kamin und kann zudem mit der zentralen Fußbodenheizung beheizt werden. Die elegante, offene Breitschopf-Küche in Weiß und Arbeitsplatte in Granitstein, ist bestens ausgestattet und bietet alles für das Zubereiten Ihrer Speisen. Den idealen Platz fürs gesellige Beisammensein mit Familie und Freunden, ist der großzügige und helle Essplatz vis-à-vis der Küche. Der kuschelige Wohnbereich ist ein Wohlfühlplatz zum Verweilen und Entschleunigen. Der angrenzende, lichtdurchflutete Wintergarten ist vom Wohnraum mit zwei Schiebetüren zu schließen. Dieser kann vielfältige Verwendung finden, z.B. Relaxzone und eröffnet den herrlichen Ausblick zum Garten und Pool. Die angrenzende Terrasse ist zum Teil mit Dach geschützt und ein feiner Platz für vielfältige Nutzung, z.B. zum Grillen. Ein besonders Schmuckstück ist der Südwest-Garten. Der große beheizbare Pool bieten ein herrliches Badevergnügen in der warmen Jahreszeit. Ein weiteres, geräumiges Zimmer ist vielseitig verwendbar; als Schlafzimmer, Büro, Hobbyraum odgl. Das Duschbad mit Waschbecken, WC und Fenster komplettiert das durchdachte Raumprogramm im Erdgeschoß. Die offene, helle Stiege ist mit eleganten Holztrittstufen ins Obergeschoß ausgeführt. Im Süden und Nord bieten großzügige Gauben beste Belichtung. Hier befinden sich 4 Zimmer, die als Schlafräume, Schrankraum, Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer dienen. Das elegante, helle Bad ist mit creme-weiß marmorierten Fliesen, großer Badewanne, geräumiger Duschkabine, XL-Waschtisch mit zwei Waschbecken, XL-Spiegel und Sitzbank ausgestattet. Die integrierte Toilette ist mit halbhoher Wand begrenzt. Beste Belichtung bieten im Wohlfühlbad zwei Fenster und ein Dachfenster; hier finden Sie alles für einen guten Start in den neuen Tag. Die Stiege in das Kellergeschoß ist mit hellen Fliesen ausgeführt. Im Halbstock befindet sich ein Ausgang in den Garten, der außen mit einem Glasdach geschützt ist. Im beheizten Untergeschoß sind alle Räume vom Vorraum zugänglich. Der XL-Hobbyraum ist als Kinoraum ausgestattet und bietet zudem einen angrenzenden offenen Lagerraum. Weiters ist ein separater wohnlicher Raum als Gästezimmer eingerichtet. Der praktische Wirtschaftsraum, mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss, liegt neben einem weiteren Abstellraum;

dieser bietet die Möglichkeit ein WC einzubauen. Ein weiterer Pluspunkt ist der Stellbereich unter der Stiege. Der Heiztechnikraum ist mit Gastherme, Warmwasserboiler und Pooltechnik eingerichtet. Platz für zwei Autos bietet die Doppelgarage mit elektrischem Rolltor, die zudem über eine große Abstellfläche im Speicher unter dem Dach bietet. Vor der Garage befinden sich 3 weitere PKW-Stellplätze im Freien.

Objektnummer: MR2024H0503 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Ausstattung und Details

- offenes Wohnzimmer
- XL Kachelofen mit integrierten offenen Kamin, sowie beheizbar über die Gaszentralheizung
- 5 Zimmer und ein wohnlicher Raum im KG (Gästezimmer)
- elegante Breitschopfküche
- Parkettboden
- Fußbodenheizung im Wohnraum EG und Kino-/Hobbyraum KG
- Heizkörper im EG, DG und KG
- 2 Bäder
- helle Bodenfliesen
- creme-weiß marmorierte Badezimmer-Fliesen
- elegante Holztüren
- Wintergarten
- elektrische Rollläden
- Außenschwimmbad 9,7 x 4,2 m, 2024 technisch auf neusten Stand gebracht
- parkähnliche Gartenanlage
- Außenzugang vom Keller in den Garten
- Doppelgarage mit elektrischem Rolltor
- Abstellbereich im Speicher oberhalb der Doppelgarage
- Videoüberwachung
- Rasenmäherroboter (über APP steuerbar)

Baujahr 1997

2009 Anbau Wintergarten und Schwimmbad errichtet

2013 Einbau Gaube

Sanierungen:

2022 Gasbrennwertgerät und Kaminrohr

2024 Pooltechnik adaptiert

Montaliche Betriebskosten ges. Euro 196,- das sind:

SBG AG Gas € 108,98

SBG AG Wasser € 21,14

Grundsteuer€ 27,44

Abfall € 9,62

Kanal € 28,27

Energieausweis: HWB 86 fGEE 1,13

Objektnummer: MR2024H0503 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Alles zum Standort

Liefering ist der nordwestliche Stadtteil in Salzburg. Der ländliche grüne Bereich rund um die Kirche ist Alt-Liefering und wird auch „das Dorf in der Stadt“ genannt. Neben der optimalen Verkehrsanbindung inklusive S-Bahn- und Autobahnanschluss, bietet Liefering ein vielfältiges Angebot für Einkauf und Freizeit: Shopping, Radfahren, ein Spaziergang am Saalachtreppeleweg oder Baden an den Salzach Seen. Umgeben von schicken Wohnhäusern in einer sonnigen Ruhelage befindet sich diese Liegenschaft. Beste Infrastruktur: Einkaufen, Gastronomiebetriebe, Banken, Fitness, Bus etc. sind in ca. 10 Minuten fußläufig oder rasch mit dem Rad oder Auto erreichbar. Alles für den täglichen Bedarf ist in fußläufiger Gehdistanz. Das Einkaufszentrum "Europark" ist in ca. 10 Autominuten erreichbar und bietet Einkaufsmöglichkeiten aller Art, zahlreiche Gastronomiebetriebe und Cafe´s. Mehrere Kindergärten, Krabbelgruppen, zwei Volksschulen und zwei Mittelschulen sind im Stadtteil Liefering vorhanden. Z.B: Die Grundschule VS Liefering ist in ca. 5 Minuten mit dem Auto und in etwa 12 Minuten zu Fuß erreichbar. Die Mittelschule Liefering liegt ca. 20 Minuten per Bus oder ca. 10 Minuten mit dem Auto entfernt. Mehrere Gymnasien sind mit dem Rad, Bus oder S-Bahn und Bus erreichbar. Die Salzburger Innenstadt ist mit dem Auto oder Bus erreichbar. Die Autobahnauffahrten Richtung München und Wien sind nur wenige Minuten entfernt. Die Staatsgrenze zu Deutschland ist ebenfalls in wenigen Autominuten erreichbar. Den Salzburger Flughafen erreichen Sie in ca. 10 Minuten mit dem Auto. Nach Wien fahren Sie ca. 3 Stunden mit dem Auto. München liegt ca. 1,5 Stunden von der Liegenschaft entfernt.

Objektnummer: MR2024H0503 - 5020 Salzburg – Salzburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Kössler

---

Nonntaler Hauptstraße 59 Salzburg

E-Mail: [salzburg@von-poll.com](mailto:salzburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)