Lofer

Gepflegtes Einfamilienhaus mitten in den Bergen

Objektnummer: AM-170926



KAUFPREIS: 975.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 816 m^2

Objektnummer: AM-170926 - 5090 Lofer

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

Objektnummer: AM-170926 - 5090 Lofer

Auf einen Blick

Objektnummer	AM-170926
Wohnfläche	ca. 138 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1990

Kaufpreis	975.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: AM-170926 - 5090 Lofer

Auf einen Blick: Energiedaten

Energieausweis gültig bis	08.12.2033
Befeuerung	Öl
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: AM-170926 - 5090 Lofer

Die Immobilie





Objektnummer: AM-170926 - 5090 Lofer

Die Immobilie





Objektnummer: AM-170926 - 5090 Lofer

Die Immobilie





Objektnummer: AM-170926 - 5090 Lofer

Die Immobilie





Objektnummer: AM-170926 - 5090 Lofer

Die Immobilie





Objektnummer: AM-170926 - 5090 Lofer

Die Immobilie





Objektnummer: AM-170926 - 5090 Lofer

Die Immobilie





Objektnummer: AM-170926 - 5090 Lofer

Die Immobilie



Objektnummer: AM-170926 - 5090 Lofer

Ein erster Eindruck

Das gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1990 überzeugt durch großzügige Raumaufteilung, den liebevoll gestalteten Wohnbereich und seine besondere Lage am Ende einer ruhigen Zufahrt, eingebettet von einer idyllischen Berglandschaft.
Auf drei Ebenen stehen insgesamt rund 200 m² Wohnnutzfläche (inklusive Keller) zur Verfügung - ergänzt durch einen 680 m² großen Garten in Richtung Süden mit schönem Blick auf die umliegende Bergwelt und eine nahegelegene Kapelle.
Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Im Jahr 2021 wurden umfangreiche Modernisierungen durchgeführt, unter anderem Bäder und Toiletten sowie Teile der Elektroanlagen. Eine neu gestaltete Pergola dient als Sichtschutz zum Nachbarhaus und schafft damit einen angenehmen, geschützten Außenbereich.
Das Erdgeschoß bildet den Mittelpunkt des Hauses. Der großzügige Wohn-Ess und Küchenbereich umfasst rund 42 m² und besticht durch offene Gestaltung im Landhausstil und den direkten Zugang zum Garten in Richtung Süden.
Die moderne Einbauküche im weißen Hochglanz mit praktischer Kochinsel fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.
Liebevoll verbaute Holzelemente, gemütliche Holzdecken und Möbel im ländlichen Stil verleihen den Räumen eine warme und behagliche Atmosphäre.
Des weiteren befinden sich im Erdgeschoss ein Gäste WC, ein Abstellraum, ein Schlafzimmer bzw. Büro und ein Badezimmer in zeitlosem Design in weiß und grau, mit Toilette und moderner Glasdusche.
Das Kellergeschoss bietet weit mehr als klassische Abstellflächen. Die rund 80 m² große und zum Großteil beheizte Fläche eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für zB. Homeoffice, Fitnessraum, Hobbyraum oder Werkstatt.
Das Dachgeschoss umfasst vier weitere großzügige Räume.
Einer der Räume, nach Süden aufgerichtet, ist als Wohnzimmer eingerichtet, die weiteren drei Zimmer dienen als Schlafzimmer und sind jeweils mit einem Doppelbett und einem Kleiderschrank versehen.
Die Zimmer sind geräumig (ab 15 m² bis 20 m²) und bieten damit ideale Voraussetzungen für eine komfortable Nutzung.
Das Badezimmer im Obergeschoß präsentiert sich zeitlos und gepflegt in einer harmonischen weiß-grau-Gestaltung und verfügt über eine Badewanne, Dusche und WC. Ein schönes Dachfenster sorgt zusätzlich für angenehmes Tageslicht und damit eine schöne Atmosphäre.
Das Einfamilienhaus lässt jeden Wunsch zum Wohnen und auch Veränderung offen.

Betriebskosten (verbrauchsabhängig) - das Haus wird derzeit nur wenige Monate im Jahr bewohnt:
€ 300,00 (Kanalgebühren, Müllentsorgung, Wasser, Öl)

Energieausweisdaten:

HWBsk 88
fGEE 1,29

Objektnummer: AM-170926 - 5090 Lofer

Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus Baujahr 1990
- 200 m² Nutzfläche auf 3 Ebenen, 138 ²m Wohnfläche
- 680 m² Garten mit Hauptausrichtung Süden
- sehr gepflegter Gesamtzustand
- Modernisierung im Jahr 2021: neue Bäder und Toiletten, neue Elektroanlagen
- 4 Schlafzimmer, 2 Wohnzimmer
- ausgebautes und beheiztes Kellergeschoß
- gemütlicher Landhausstil mit viel Holz
- schöner Garten mit Bergblick
- Einzelgarage und Abstellfläche für zwei PKW´s
- ruhige Lage am Ende einer Zufahrt
- gute Infrastruktur:
Verkehrsknotenpunkt der B311 (Richtung Zell am See) und B 178 (Richtung Bad Reichenhall und Salzburg) und Autobahn A8 (München - Salzburg)
- vielfältige Wintersportmöglichkeiten: Skifahren, Langlaufen, Rodeln, Schneeschuhwandern...
- zahlreiches Sommerangebot: Wandern, Radfahren, Bergsteigen, Baden, Rafting, Canyoning...

Objektnummer: AM-170926 - 5090 Lofer

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in einem Ortsteil etwas außerhalb des Ortszentrums, inmitten einer beeindruckenden Bergwelt im Salzburger Saalachtal. Die Lage verbindet die Ruhe und Naturverbundenheit des ländlichen Wohnens mit einer guten Infrastruktur des nahegelegenen Ortszentrums Lofer.
Für den täglichen Einkauf stehen ein SPAR Markt und ein MPREIS zur Verfügung. Ein weiterer BILLA Markt befindet sich im benachbarten St. Martin. Bäckerei, Metzgerei, Tankstelle, Banken und Sportgeschäfte sind ebenfalls in der näheren Umgebung vorhanden.
Auch kulinarisch hat die Region um Lofer einiges zu bieten: zahlreiche Gasthäuser, Restaurants und Cafés - von traditioneller Küche bis hin zu internationalen Angeboten.

Die Erreichbarkeit mit dem PKW ist hervorragend. Lofer ist ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt der B 311 in Richtung Zell am See und die B 178 in Richtung Salzburg und Bad Reichenhall.
Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse an die A8 München - Salzburg sind in ca. 30 Minuten Fahrzeit zu erreichen.

Die Lage ist sowohl für Winter als auch Sommersportler attraktiv.
Die Almenwelt Lofer befindet sich direkt im Ort - von den Ortsteilen bei Lofer verkehren kostenlose Skibusse zur Talstation. Eine weitere Wintersportmöglichkeit ist die Steinplatte bei Waidring, die schnell mit dem PKW erreichbar ist. Darüber hinaus stehen in der Region Langlaufloipen, Winterwanderwege, Schneeschuhwanderungen und Rodelmöglichkeiten zur Verfügung.

Im Sommer eröffnet das Gebiet viele Möglichkeiten für Wanderungen, Bergtouren, Rad- und E-Bike-Ausflüge. Über Bergbahnen ist die Almregion bequem erreichbar.
Zu den besonderen Ausflugzielen in der Nähe zählen die Seisenbergklamm, Vorderkaserklamm, Lamprechtshöhe und Maria Kirchental. Zudem gibt es im Ort das Steinbergbad Lofer und zahlreiche Rad- und Spazierwege.

Ideal geeignet ist das Haus für Familien, Naturliebhaber und Menschen, die großzügiges Wohnen in ruhiger und alpiner Umgebung schätzen.

Objektnummer: AM-170926 - 5090 Lofer

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg
Tel.: +43 662 - 26 59 75
E-Mail: salzburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com