Bergheim – Salzburg

Großzügige Doppelhaushälfte in Hanglage

Objektnummer: AM-250326



KAUFPREIS: 1.430.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 440 m²

Objektnummer: AM-250326 - 5101 Bergheim – Salzburg

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

Objektnummer: AM-250326 - 5101 Bergheim – Salzburg

Auf einen Blick

Objektnummer	AM-250326
Wohnfläche	ca. 198 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2006
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	1.430.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: AM-250326 - 5101 Bergheim – Salzburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: AM-250326 - 5101 Bergheim – Salzburg

Die Immobilie





Objektnummer: AM-250326 - 5101 Bergheim – Salzburg

Die Immobilie





Objektnummer: AM-250326 - 5101 Bergheim – Salzburg

Die Immobilie





Objektnummer: AM-250326 - 5101 Bergheim – Salzburg

Die Immobilie

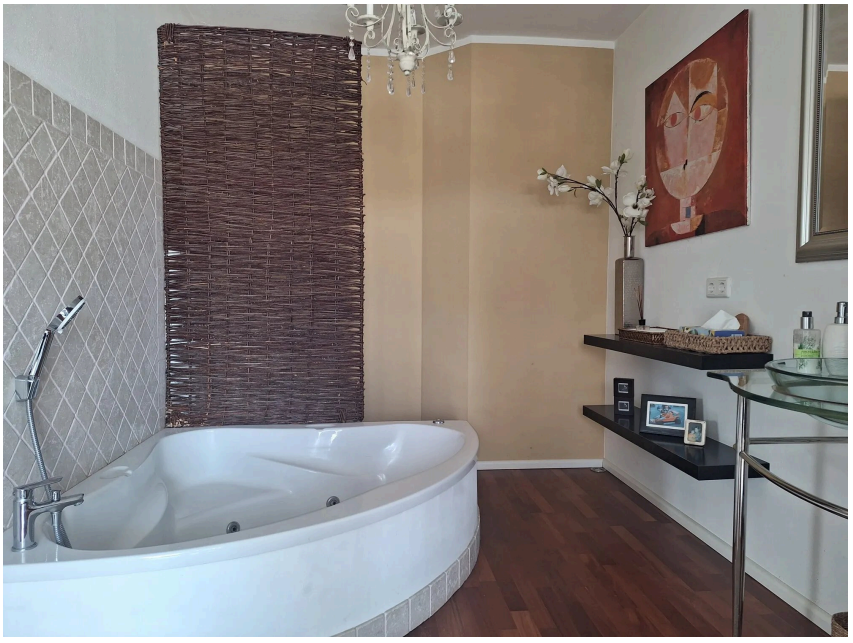




Objektnummer: AM-250326 - 5101 Bergheim – Salzburg

Die Immobilie





Objektnummer: AM-250326 - 5101 Bergheim – Salzburg

Die Immobilie





Objektnummer: AM-250326 - 5101 Bergheim – Salzburg

Die Immobilie





Objektnummer: AM-250326 - 5101 Bergheim – Salzburg

Die Immobilie



Objektnummer: AM-250326 - 5101 Bergheim – Salzburg

Ein erster Eindruck

Die wunderschöne, moderne im Bauhausstil errichtetete Doppelhaushälfte liegt am Rande der Stadt Salzburg Nord, zugehörig zu Bergheim.

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ihre vielseitige Nutzungsmöglichkeit über vier Ebenen, von denen drei über einen eigenen Eingang verfügen.

Im Erdgeschoss befindet sich eine eigenständige, kleine Wohneinheit mit zwei Zimmern, die sich für Gäste, Homeoffice oder zur Vermietung eignet.
Eines der Zimmer verfügt über eine integrierte Küche, das zweite über ein Badezimmer. Beide Räume bieten direkten Zugang zu charmanten ostseitig, ausgerichteten Terrassen.
Ergänzt wird diese Ebene durch einen Technikraum sowie einem praktischen Abstellraum.

Das erste Obergeschoss präsentiert sich als private Rückzugsoase mit zwei großzügigen Schlafzimmern, die jeweils mit eigenem Badezimmer ausgestattet sind. Zusätzlich steht eine separate Gästetoilette zur Verfügung.

Der Haupteingang befindet sich im zweiten Obergeschoss, welches zugleich den zentralen Wohnbereich bildet. Der lichtdurchflutete Hauptwohnraum mit ca. 70 m² beeindruckt durch bodentiefe Fensterflächen zur Ostseite und bietet einen unglaublichen Ausblick über Bergheim und die umliegende Landschaft.

Der moderne Küchenbereich in Hochglanz-Weiß mit hochwertiger Kücheninsel lässt keine Wünsche offen.
Von hier aus gelangt man auf eine uneinsehbare Frühstücksterrasse mit ca. 20 m².
Ein Kamin im Wohnbereich sorgt in den Wintermonaten für eine besonders angenehme Wohnatmosphäre.

Ein weiteres Highlight erwartet sie im Dachgeschoss: Neben einer Infrarotkabine und einer zusätzlichen Gästetoilette eröffnet sich hier die beeindruckende, rund 50 m² große Dachterrasse mit einzigartigem Blick auf die umliegenden Berge.

Im untersten Geschoss steht ein großzügiges Carport für zwei PKW´s zur Verfügung, ergänzt durch vier zusätzliche Außenstellplätze.

Diese Immobilie ist mehr als nur ein Zuhause - sie ist eine Statement für stilvolles Wohnen auf hohem Niveau.

Energieausweisdaten:

Betriebskosten:
verbrauchsabhängig inkl. Heizung pro Monat ca. € 320

Objektnummer: AM-250326 - 5101 Bergheim – Salzburg

Ausstattung und Details

- perfekte Infrastruktur (Autobahn, Ortskern Bergheim, Stadt Salzburg)
- wunderschöner Weitblick durch Hanglage
- geräumiger offener Wohnbereich mit riesigen Fensterflächen
- 4 Schlafzimmer, 3 Bäder, 5 Toiletten
- große Dachterrasse, 3 weitere Terrassen ca. 130 m² Fläche
- 4 KfZ Stellplätze (Carport, Außenstellplätze)
- Infrarotsauna
- Kachelofen im Wohnbereich
- Wärmepumpenanlage
- Fußbodenheizung
- elektrische Jalousien
- sehr niedrige Betriebskosten

Objektnummer: AM-250326 - 5101 Bergheim – Salzburg

Alles zum Standort

Die Liegenschaft befindet sich in Bergheim, einer der begehrtesten Umlandgemeinden der Stadt Salzburg in Hanglage des Plainbergs.

Die erhöhte Position ermöglicht einen beeindruckenden Ausblick über die umliegende Landschaft und verbindet Ruhe und Natur mit der Nähe zur Stadt.

Die Lage eignet sich sowohl für Pendler, als auch für Menschen die eine ruhige Lebensweise bevorzugen. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und schöner Landschaft.

Die Nähe zur markanten Wallfahrtsbasilika Maria Plain unterstreicht die besondere Qualität dieser Lage.

Bergheim zeichnet sich durch seine hervorragende Infrastruktur und seine hohen Lebensqualität aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Spar, Lagerhaus, Penny, Hofer uvm.) befinden sich im Ortskern Bergheim und sind mit dem PKW in Kürze zu erreichen.

Ein Kindergarten, eine Volksschule und eine neue Mittelschule sind ebenso in Bergheim gelegen und mit dem Bus der Linie 21 bequem erreichbar.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht es, das Stadtzentrum von Salzburg in nur wenigen Minuten mit dem PKW zu erreichen. Ebenso befindet sich in kurzer Distanz die Autobahnanbindung.

Darüber hinaus bietet die Lage eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für Jung und Alt:

Wandern am Plainberg oder an der Fischach (Bach), Radfahren, Baden im Freibad Bergxi , Bogenschiessen, Skaterpark und Parkour-Park, Paintball und Lasertag. Weitere Highlights sind die Sternwarte auf dem Voggenberg und der Generationenpark (Bewegungspark mit 10 Stationen) und vieles mehr.

Objektnummer: AM-250326 - 5101 Bergheim – Salzburg

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