

PROPERTY EXPOSÉ

SALZBURG @EN · BUNGALOW

Stilvoller Bungalow in bevorzugter Lage – ganztags Sonne und Panonarama-Bergblick

1.350.000 €	152 m²	1.198 m²	1967 + 1993
FOR SALE	LIVING/USABLE AREA	PLOT	YEAR BUILT

DESCRIPTION

Stilvoller Bungalow in bevorzugter Lage – ganztags Sonne und Panonarama- Bergblick

1.350.000 €
FOR SALE

Living/usable area	152 m²	Property type	Bungalow
Plot	1.198 m²	Offer	For sale
Bathrooms	2	Property ID	O2100165428
Year built	1967 + 1993		

Charmanter Bungalow – Rückzugsort in Bestlage – stilvoll – in traumhafter Ortsrandlage von Salzburg
Inmitten einer der schönsten Wohngegenden am Rande von Salzburg erwartet Sie dieser sonnenverwöhnte Bungalow – ein Ort, an dem Ruhe, Komfort und naturnahe Lebensqualität perfekt harmonieren.
Auf einer Ebene wohnen, großzügig leben, die Aussicht und Natur genießen – Erholung pur für Körper, Geist und Seele.
Die lichtdurchfluteten Räume mit ganztägiger Sonneneinstrahlung und der weitläufige Garten mit atemberaubendem Blick auf die Salzburger Bergwelt, umgeben von viel Natur, machen dieses Objekt zu einer echten Rarität.
Hier genießen Sie pure Erholung in unmittelbarer Nähe zur Altstadt von Salzburg.
Dieser Bungalow hat eine Größe von **152 m²** Wohnnutzfläche und kann komplett alleine, mit Familie oder mit einer Einliegerwohnung bewohnt werden. Der Bungalow verfügt über 2 Bäder (mit Badewanne, Dusche und WC), ein Gäste-WC, Abstellräume, 2 Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, 2 Küchen, großzügige Kellerräume mit Waschküche und zusätzlicher Dusche, einen Holzlagerraum für die Holzheizung, ein Gartenhäuschen, 2 Garagen (jeweils 30 m²) und 3 Terrassen (für Sonne und Schatten).
Der Architektenbungalow wurde 1967 errichtet und befindet sich in einem guten Zustand. 1993 wurde der Bungalow um einen Zubau erweitert, der als separate Wohneinheit mit eigenem Eingang und eigener Terrasse genutzt werden kann – aber nicht zwingend muss. Der Bungalow verfügt über **Vollwärmeschutz**, **Kunststoffisolierglasfenster** sowie eine **neue Dacheindeckung** aus dem Jahr 2023.
Highlights:

- Traumhafte Sonnenlage mit ganztägiger Besonnung
- Erhöhte Lage mit Bergblick
- Großzügiger, von der Straße uneinsehbarer Garten mit viel Privatsphäre
- Komfortables Wohnen auf einer Ebene mit durchdachter Raumaufteilung
- 1 Wohneinheit oder 2 Wohneinheiten/Einliegerwohnung mit eigenem Eingang möglich
- Ruhige, aber dennoch zentrale Lage mit perfekter Infrastruktur
- Anrainerstraße – kein Durchgangsverkehr
- Vollwärmeschutz
- Kunststoffisolierfenster
- Neue Dacheindeckung (2023)
- Marmor im Eingangsbereich
- Hochwertige Naturholzböden
- Begehbarer Dachboden

Nebenkostenübersicht:

- **3,5%** Grunderwerbsteuer
- **1,1%** Eintragungsgebühr
  (sofern die gesetzlich geforderten Voraussetzungen vorliegen – dies ist mit der finanzierenden Bank bzw. dem Vertragserrichter abzuklären, kann die Eintragungsgebühr entfallen)
- **3,0% + 20% USt.** Maklerprovision
- **1,5% + 20% USt.** ca. Vertragserrichtungsgebühr
  (Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis)

Kaufpreis:
1.350.000,00 Euro - VB - Verhandlungsbasis

Weitere ausführliche Informationen sowie zusätzliche Bilder senden wir Ihnen gerne mit unserem Exposé zu. Für Fragen oder zur Vereinbarung eines

Besichtigungstermins steht Ihnen **Hr. Josef Mayer** unter **0699 18 41 00 03** oder **j.mayer@immo.express** gerne zur Verfügung.

Ihre Freude ist unsere Freude – füllen Sie diesen einzigartigen Bungalow mit neuem Leben.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

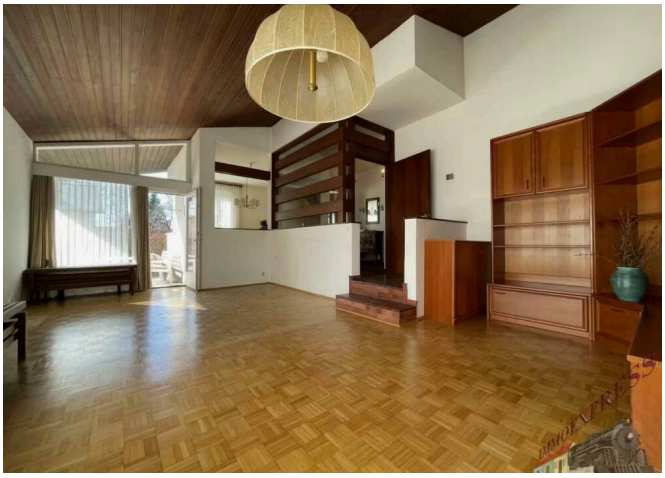
.

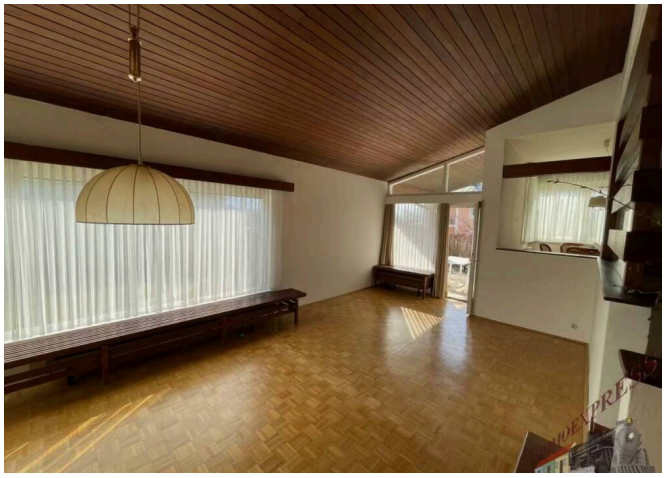
Dieser Bungalow, auf einem herrlichen Panoramagrundstück, mit ganztags Sonne und freiem Bergblick, umgeben von viel Natur, ist der erholsame Wohlfühlort - an dem Licht und Natur neue Energie schenken.

IMPRESSIONS





















FEATURES

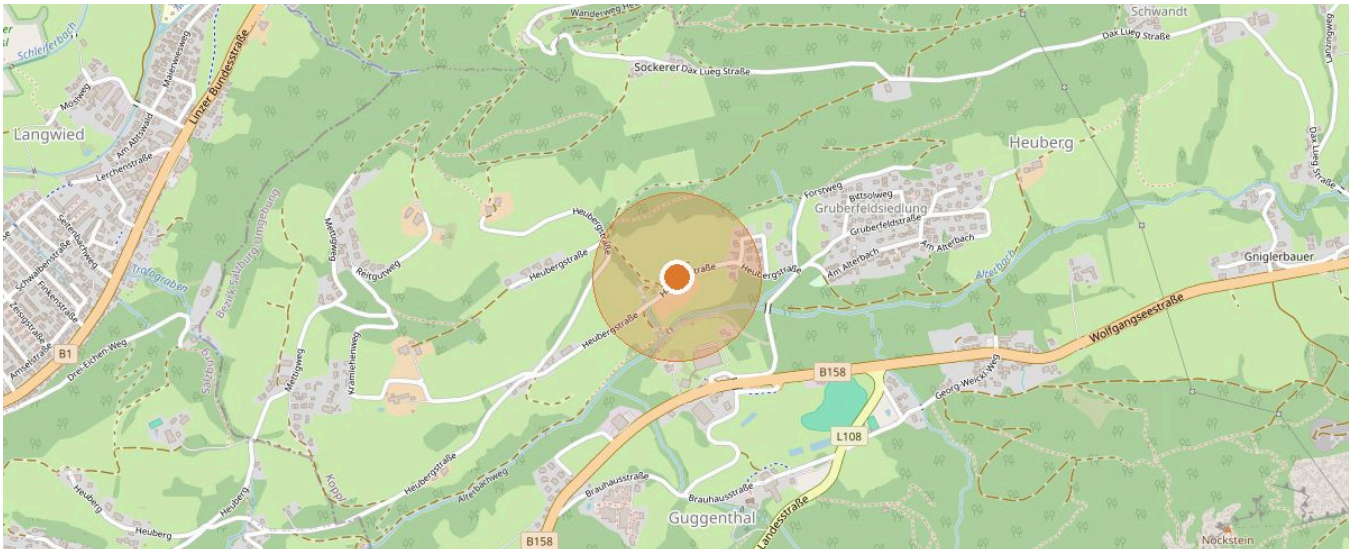
- Storeroom
- Barrier-free
- Panoramic View
- Cable/Satellite TV
- Basement
- Partly furnished
- Fully developed

FURTHER DETAILS

District	**Salzburg**
Monthly Service Charges	**100 €**
Monthly Heating Costs	**250 €**
Operational Service Charges excl. VAT	**100 €**
Monthly Costs excl. VAT	**350 €**
Buyer's Commission	**3 %**
Prices Remark	**Negotiable**
Living Area	**152 m²**
Total Area	**1.198 m²**
Lavatories	**2**
Basement Space	**80 m²**
Living Units	**1**
Heating Fuel	**Oil**
Flooring	**Parquet**
Bath Features	**Shower, Bathtub, Window, Bidet**
Kitchen	**Complete**
Car Space Type	**Garage**
Window Type	**Plastic**
Doors	**Wood**
Washing Machine Connection	**Yes**

Terrace Space	30 m²	Separate WC	1
Number of Car Spaces	2	Double Sink	Yes
Garden Space	961 m²	Last Modernization	2023

LOCATION & YOUR CONTACT



5023 Salzburg · Map data © OpenStreetMap contributors



YOUR CONTACT

Josef Mayer

Mobile: +43 676 54 50 754

Email: j.mayer@immo.express

VIEW ONLINE

All information is based on details provided by the owner or third parties and is given without guarantee. Errors, changes and prior sale or letting reserved. This exposé is intended for the recipient only.