



#0003002222

## Rarität am Stadtrand: Besondere Ruhe mit Weitblick

5101 Bergheim



Kaufpreis: 1.190.000,00 €

Wohnfläche: 205,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 8

### IHR BETREUER



Jacqueline Mörtl, MBA  
Immobilientreuhänderin  
Raiffeisen Immobilien Salzburg  
jacqueline.moertl@immoraiffeisen.at  
+43 662 8886-14229





## BESCHREIBUNG

Dieses charmante Wohnhaus stellt eine absolute Rarität dar. In stadtnaher und ruhiger Lage, umgeben von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, lässt sich der individuelle Wohnraum verwirklichen. Bei der Verkaufsliegenschaft handelt es sich um ein Bestandsobjekt, welches Potential für die Verwirklichung von Wohnträumen bietet.

Es handelt sich dabei um eine Immobilie aus 1976, welche im Errichtungsjahr überdurchschnittlich modern konzipiert wurde und präsentiert sich mit einem zeitgemäßen, großzügigen Grundriss, der sich ideal für die Nutzung sowohl als Ein- als auch als Zweifamilienhaus eignet. Mit einer Raumhöhe von 2,70 m im Erdgeschoss und Obergeschoss, sowie einer Fußbodenheizung bietet das Haus höchsten Komfort.

Die Immobilie ist ein wahrer Traum für jeden, der das Besondere sucht. Das vollunterkellerte Wohnhaus erstreckt sich über 2 Wohnebenen und ist freundlich und hell gestaltet. Die Ausrichtung nach Süden ermöglicht einen herrlichen Blick ins Grüne und lädt dazu ein, die Seele baumeln zu lassen. Der Garten ist eine wahre Wohlfühloase - seine Pflanzenvielfalt bietet optimalen Sichtschutz für angenehme Privatsphäre. Besonders hervorzuheben ist der Blick über das direkt angrenzende Grünland in die idyllischen Hügellandschaft des Alpenvorlandes. Ein atemberaubendes Panorama begeistert Tag für Tag aufs Neue!

Wir verweisen auf unsere Funktion als Doppelmakler.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 1976
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Öl
Stellplätze	2 x Garage, 3 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 205 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 1.074 m <sup>2</sup>
Rohdachbodenfläche	ca. 49 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 124 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	17.01.2024
Gültig bis	16.01.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	186,00
HWB Klasse	 E
fGEE Wert	2,22
fGEE Klasse	 D

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	8
Etagen	4
Bäder	2
Toiletten	2
Terrassen	1
Balkone	1

### MERKMALE



Lage	Süd, Süd-Westen, Hanglage, West, Ost, Süd-Osten	Ausblick	Ausblick in Bergrichtung, Aussichtslage
Gebiet	Wohngebiet, Am Stadttrand	Räume und Flächen	Dachboden, Gäste WC / Toilette, Abstellraum
Erschließung	Vollerschlossen	Fußboden	Fliese, Parkett
Bauart	Ziegel-Massivbauweise	Keller	Vollunterkellert
Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badewanne, Badezimmerfenster	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche, Wohnküche, Speisekammer
Sonstiges	Gartennutzung		



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	1.190.000,00 €
-----------	----------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	158,47 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	158,47 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	1.190.000,00 €
-----------------	----------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,51%
-------------------	-------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Ortschaft Voggenberg in der Gemeinde Bergheim besticht durch eine einzigartige Mischung aus atemberaubender Naturschönheit und bequemer urbaner Erreichbarkeit.

Die Umgebung beeindruckt mit ihrer unberührten Natur und dem atemberaubenden Ausblick auf die umliegenden Berge. Die Lage ermöglicht es, direkt von der Haustüre aus Spaziergänge, Radtouren und andere Outdoor-Aktivitäten zu unternehmen. Die Ruhe der Natur lädt dazu ein, den Alltagsstress hinter sich zu lassen und neue Energie zu tanken.

Bergheim ist eine beliebte Stadtrandgemeinde im Norden der Salzburger Festspielstadt. Trotz der ländlichen Idylle ist die Gemeinde schnell und bequem von der Stadt aus zu erreichen. Die Lokalbahn ist nur wenige Kilometer entfernt.

Für Familien mit Kindern bietet die Gemeinde eine hervorragende Infrastruktur. Es gibt Schulen und Kindergärten in direkter Umgebung, welche mittels Schulbus erreichbar sind.

Insgesamt ist Voggenberg eine attraktive Ortschaft, die alles bietet, was man sich von einem Ort zum Leben wünscht. Eine herrliche Umgebung, eine gute Anbindung an die Stadt und eine hervorragende Infrastruktur machen die Gemeinde zu einem idealen Ort für Familien und alle, die eine Kombination aus ländlichem Leben und städtischem Komfort suchen.

## INFRASTRUKTUR

### Bildung

< 1km: Volksschule

### Sonstiges

< 1km: Raiffeisen BANK

### Gesundheit

< 1km: Doktor Elisabeth J. Offner



GALERIE





LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan Keller](#)

[Grundrissplan Erdgeschoss](#)

[Grundrissplan Obergeschoss](#)

