



#0003002222

Rarität am Stadtrand: Besondere Ruhe mit Weitblick

5101 Bergheim



Purchase price: 1.190.000,00 €

Living Area: 205,00 m²

Rooms: 8

YOUR CUSTODIAN



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





DESCRIPTION

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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES



Category	Detached House
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	ca. 1976
Construction status	Finished
Heating	Central Heating: Oil
Car Spaces	2 x Garage, 3 x Open

AREAS

Living Area	ca. 205 sqm
Base Area	ca. 1.074 sqm
Undeveloped Attic Area	ca. 49 sqm
Cellar Area	ca. 124 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	17.01.2024
Valid until	16.01.2034
HWB-Value (KWh/m ² /a)	186,00
HWB Class	 E
fGEE Value	2,22
fGEE Class	 D

SEGMENTATION

Total Rooms	8
Floors	4
Bathrooms	2
Toilets	2
Terraces	1
Balconies	1

FEATURES



Location	South, South-West, Hillside, West, East, South-East	View	Mountain View, Distant View
Area	Dwelling Area, Suburban Area	Additional rooms and areas	Attic, Guest Toilet, Storeroom
Exploitation	Full developed	Floor	Flagstone, Parquet
Construction	Massive Construction	Cellar	Full Cellar
Sanitation	Show, Bathtub, Bathroom Window	Kitchen	Kitchenette, Open Kitchen, Pantry
Other	Garden Usage		



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	1.190.000,00 €
----------------	----------------

RUNNING COSTS

Running costs	158,47 € incl. 10% VAT
---------------	------------------------

TOTAL

Total Running Costs	158,47 € incl. VAT
---------------------	--------------------

Total buy price	1.190.000,00 €
-----------------	----------------

Commission Buy	3% plus 20% VAT
----------------	-----------------

SIDECOSTS

Purchase tax percent	3,51%
----------------------	-------

Land register entry percent	1,1%
-----------------------------	------



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

INFRASTRUCTURE

Education

< 1km: Volksschule

Other

< 1km: Raiffeisen BANK

Health

< 1km: Doktor Elisabeth J. Offner



GALLERY





LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[Grundrissplan Keller](#)

[Grundrissplan Erdgeschoss](#)

[Grundrissplan Dachgeschoss](#)

