



#0003001976

## Stadtnähe trifft auf ländlichen Flair

5082 Grödig



Kaufpreis: 695.000,00 €  
Wohnfläche: 106,00 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 6

### IHR BETREUER



Lukas Schubert  
Immobilienberater  
Raiffeisen Immobilien Salzburg  
lukas.schubert@immoraiffeisen.at  
+43 664 6271937





## BESCHREIBUNG

Einfamilienhaus mit großzügigem Garten und Garage in Fürstenbrunn bei Salzburg. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses Einfamilienhaus im Salzburger Süden bietet Ihnen alles, was Sie sich von einem gemütlichen Eigenheim wünschen können. Die solide und qualitativ hochwertige Massivbauweise aus grauem Beton-Ziegel garantiert Ihnen eine hohe Lebensqualität und Langlebigkeit.

Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, die genügend Platz bieten. Auf beiden Ebenen befindet sich eine Küche. Zwei freie Kaminanschlüsse sorgen für eine gemütliche Atmosphäre an kalten Tagen. Der Schiffsboden aus Echtholz verleiht dem Haus einen besonderen Charakter und lässt es noch gemütlicher wirken. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne. Die Schlafzimmer haben mit bis zu 16 Quadratmeter eine überdurchschnittliche Größe. Von der Terrasse aus erstreckt sich der Blick auf den imposanten Untersberg. Der großzügige Garten lädt zum Spielen, Grillen oder einfach nur zum Entspannen ein. Auch für Hobby-Handwerker gibt es genug Platz: Eine Garage sowie ein überdachtes Holzlager stehen zur Verfügung. Zwei Frestellplätze für PKWs runden das Angebot ab.

Die Lage des Hauses ist ideal für Naturliebhaber. Wandern und Spazieren in der Umgebung sind ein Genuss. Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders attraktiv. Die Volksschule sowie eine altersübergreifende Kinderbetreuung sind nur wenige Minuten zu Fuß entfernt. Die städtische Busverbindung vor der Haustür ermöglicht Ihnen auch ohne Auto eine schnelle Anbindung an die Stadt Salzburg. Mit dem Rad kommt man genussvoll und sportlich an der Glan ins Stadtzentrum der Festspielstadt.

Das Dorf-Leben in Fürstenbunn ist geprägt von Gemeinschaft und Beschaulichkeit. Hier finden Sie Ruhe und Erholung vom stressigen Alltag. Gleichzeitig sind Sie stadtnah und können alle Vorteile der Festspielstadt Salzburg genießen.

Wir weisen auf unserer Tätigkeit als Doppelmakler und ein wirtschaftliches Naheverhältnis hin.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	1963
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Ofen: Holz, Etagenheizung: Elektro
Stellplätze	Garage, 2 x Freiplatz

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 106 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 147 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 539 m <sup>2</sup>
Rohdachbodenfläche	ca. 45 m <sup>2</sup>
Balkonfläche	ca. 7 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 18 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

*Vorhanden*

Ausstellungsdatum	24.07.2023
Gültig bis	23.07.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	240,00
HWB Klasse	 F
fGEE Wert	2,57
fGEE Klasse	 E

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	3
Terrassen	1
Balkone	1

Für das Grundstück liegt eine rechtskräftige Bauplatzerklärung vor. Die bauliche Ausnutzbarkeit ist mit der Grundflächenzahl 0,2 vorgegeben. Das bedeutet 20% der Bauplatzfläche dürfen



**Maklerservice & Bewertung**

bebaut werden. Der höchste Punkt des Gebäudes darf maximal 11 Meter hoch sein. Die Dachtraufe wird mit maximal 7 Meter Höhe festgesetzt. Als Dachform gibt die Gemeinde ein Sattel oder Walmdach mit mindestens 20 Grad Neigung vor. Es existiert eine Baufluchtlinie die eine Entfernung von 5 Meter zur Straße vorschreibt.

Auf Anfrage wird die Bauplatzerklärung gerne zugesandt.

**MERKMALE**

Ausblick	Ausblick in Bergrichtung	Lage	Süd-Westen
Gebiet	Wohngebiet, Am Stadtrand, Ortslage	Räume und Flächen	Dachboden, Gäste WC / Toilette, Abstellraum
Zustand	Renovierungsbedürftig	Alterskategorie	Altbau
Erschließung	Ortsüblicherschlossen, Erschließung inkl. Strom, Erschließung inkl. Wasser	Anschlüsse	Telefonanschluss, SAT- Anschluss
Sonderausstattung	Offener Kamin	Fußboden	Parkett, Fliese
Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Satteldach	Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Nicht unterkellert	Sanitäreinrichtungen	Badewanne
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche, Wohnküche	Sonstiges	Geeignet für WG / Wohngemeinschaft



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	695.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	695.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

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

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

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

### WEITERE KOSTEN

Gemeindeabgaben (Quartalsweise)	102,00 € inkl. USt.
------------------------------------	---------------------

Strom inklusive elektronische Heizkörper (Monatlich)	290,00 € inkl. USt.
---	---------------------



## LAGE UND UMGEBUNG

Fürstenbrunn ist ein malerisches Dorf in der Nähe von Salzburg, Österreich. Es liegt etwa 10 Kilometer südlich des Stadtzentrums von Salzburg und gehört zur Gemeinde Grödig. Die idyllische Lage von Fürstenbrunn ist von atemberaubender Naturschönheit geprägt und bietet Besuchern eine friedliche und entspannte Umgebung.

Die Landschaft rund um Fürstenbrunn ist von dichtem Wald, sanften Hügeln und saftigen grünen Wiesen geprägt. Es ist ein idealer Ort für Naturliebhaber, Wanderer und Outdoor-Enthusiasten. Die Gegend bietet zahlreiche Wanderwege und Spaziergänge, die es den Besuchern ermöglichen, die Schönheit der Salzburger Alpen und ihrer Umgebung in vollen Zügen zu genießen.

Das Zentrum von Fürstenbrunn ist geprägt von traditionellen alpinen Gebäuden und charmanten Landhäusern. Es gibt auch einige historische Sehenswürdigkeiten, die einen Besuch wert sind, wie die St. Sebastian-Kirche, die einen Einblick in die lokale Geschichte und Kultur bietet.

Eines der herausragenden Merkmale von Fürstenbrunn ist seine Quelle, die dem Dorf seinen Namen gibt. Die Fürstenbrunner Quelle ist eine natürliche Quelle mit klarem, frischem Wasser, das aus den Bergen fließt und für seine Reinheit und Qualität bekannt ist. Sie dient als Trinkwasserquelle für die Stadt Salzburg und ist auch bei Besuchern beliebt.

Fürstenbrunn bietet auch gastronomische Möglichkeiten, darunter gemütliche Gasthäuser und Restaurants, in denen man die köstliche regionale Küche probieren kann. Von herzhaften alpinen Gerichten bis hin zu süßen Leckereien - die kulinarische Vielfalt der Region wird sicherlich die Gaumen der Besucher erfreuen.

Die Lage von Fürstenbrunn ist sowohl für Tagesausflüge nach Salzburg als auch für Entdeckungstouren in die umliegende Natur perfekt geeignet. Salzburg ist leicht erreichbar und bietet eine Fülle von kulturellen und historischen Attraktionen wie die Festung Hohensalzburg, das Geburtshaus von Mozart und die prächtige Altstadt.

Insgesamt bietet Fürstenbrunn bei Salzburg eine reizvolle Kombination aus unberührter Natur, kulturellen Entdeckungen und alpinem Charme. Es ist ein Ort, der sowohl für einen erholsamen Rückzugsort als auch für ein abwechslungsreiches Abenteuer geeignet ist und Besucher jeden Alters begeistert.

## INFRASTRUKTUR

### Gaststätten

< 500m: Gasthof Fuerstenbrunn

### Bildung

< 500m: Alterserweiterte Kinderbetreuung Fürstenbrunn



< 500m: Volksschule Fürstenbrunn

< 500m: Alterserweiterte Kinderbetreuung Grödig-Fürstenbrunn

< 500m: Kindergarten Grödig-Fürstenbrunn

#### Kultur & Freizeit

< 500m: Untersbergmuseum Grödig-Fürstenbrunn

#### Gesundheit

< 500m: Dr.Med. Helmut Naglik

#### Einkauf

< 500m: Christine Trausinger

#### Öffentliche Einrichtung

< 500m: Glanegg Glanstraße





## GALERIE



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan Erdgeschoss](#)

[Grundrissplan Obergeschoss](#)

[Grundrissplan Anbau](#)

