

Panorama, Charme und beste Anbindung Ein Haus wartet auf seinen neuen Besitzer



Wohnfläche: 211 m²
Grundstücksgröße: 804 m²
gebaut: 1949
Zimmer: 6

Kaufpreis: VB € 867.000,00

Provision bei Kauf: 3 % zzgl. 20 % Mwst.

BESCHREIBUNG:

Objektübersicht

Dieses im Jahr 1949 errichtete Anwesen am Gaglhamerweg in Bergheim vereint den zeitlosen Charme eines klassischen Wohnhauses mit der Flexibilität eines modernen Mehrfamilienkonzepts. Gelegen am Ende einer Sackgasse, bietet das Objekt durch die rückwärtige Lärmschutzwand zur Autobahn eine geschützte Wohnatmosphäre und eine attraktive Kombination aus unmittelbarer Stadtnähe, exzellenter Verkehrsanbindung und direktem Zugang zum prestigeträchtigen Naherholungsgebiet Maria Plain.

Zukunftsweisendes Potenzial & Sanierung

Um dem Haus einen modernen, nachhaltigen Wohnstandard zu verleihen und den heutigen Ansprüchen an Komfort und Energieeffizienz gerecht zu werden, ist eine umfassende Sanierung empfehlenswert. Dies bietet den neuen Eigentümern die einmalige Gelegenheit, das Interieur sowie die energetische Beschaffenheit (wie Heizsystem und Dämmung) nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und so den Wert der Immobilie nachhaltig zu steigern. Das Fundament von 1949 und die Erweiterungen der 80er Jahre bilden hierfür eine hervorragende Basis.

Da der vorliegende Grundriss von den Original-Einreichplänen abweichen kann, wird jegliche Haftung für den Ist-Zustand durch den Verkäufer oder Makler ausgeschlossen. Dem Käufer wird daher dringend empfohlen, die bauliche Situation eigenständig zu prüfen und gegebenenfalls notwendige Nachreichungen zu veranlassen. Gerne sind wir Ihnen hierbei behilflich.

Wir begrüßen es ausdrücklich, wenn Sie für die Planung und Kalkulation Ihres Vorhabens einen Experten Ihres Vertrauens hinzuziehen möchten.

Die Lage – Urbanität trifft auf Erholung

Die Immobilie befindet sich in einer strategisch hervorragenden Lage an der Stadtgrenze zu Salzburg. Während das Haus direkt hinter einer modernen Schallschutzwand liegt, die das Grundstück spürbar abschirmt, profitieren Bewohner von einer unschlagbaren Erreichbarkeit der Autobahn A1 sowie des Stadtzentrums.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Fuße des Maria Plain: Wander- und Spazierwege beginnen praktisch vor der Haustür. Die erhöhte Lage ermöglicht eine Rundumsicht auf die Salzburger Bergwelt, der weit über die Infrastruktur der Umgebung hinausreicht.

Raumaufteilung & Ausstattung

Das Anwesen gliedert sich in ein großzügiges Haupthaus und einen vielseitig nutzbaren Anbau, sowie einem praktischen Untergeschoss für Stauraum, Werkstatt und Parken.

Haupthaus (ca. 156 m² Wohnfläche)

Das Haupthaus erstreckt sich über zwei Etagen und besticht durch ein großzügiges Platzangebot:

Das Erdgeschosses verteilt sich auf folgende Räume:

- Wohnraum (35,13 m²): Dies ist der größte Raum des Hauses, der sich über die gesamte linke Seite erstreckt. Er bietet direkten Zugang zur angrenzenden Terrasse mit Pool.
- Vorraum (15,48 m²): Ein zentraler Flur, der als Drehscheibe dient. Von hier aus sind der Wohnraum, der Essraum, das WC und die Treppe erreichbar.
- Essraum (10,31 m²): Befindet sich im unteren mittleren Bereich, direkt neben der Küche.
- Küche (9,19 m²): Liegt in der unteren rechten Ecke und ist funktional an den Essraum angebunden.
- Wirtschaftsraum (10,0 m²): Im oberen linken Bereich gelegen, vermutlich für Waschmaschine, Heizung oder als Hausarbeitsraum gedacht.

Sanitär & Lager:

- WC (1,80 m²): Zentral gelegen im oberen Bereich.
- Abstellraum 1 (2,48 m²): Oben rechts.
- Abstellraum 2 (2,36 m²): Rechts neben dem Vorraum.

Das Obergeschoss beherbergt insgesamt vier großzügige Räume und lässt sich als klassische Schlafetage beschreiben.

- Schlafzimmer 1: Ein geräumiger Raum in der oberen linken Ecke des Grundrisses.
- Schlafzimmer 2: Direkt darunter gelegen, an der linken unteren Seite.
- Kinderzimmer: Mittig im unteren Bereich angeordnet.
- Schlafzimmer 3: Ein weiteres Zimmer in der unteren rechten Ecke.

Sanitärbereich

Das großzügige Tageslichtbad besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und viel natürliche Helligkeit. Es bietet ausreichend Platz für ein Doppelwaschbecken, Dusche, Badewanne und WC.

Nebengebäude ca. 55m²

Der Anbau bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Einliegerwohnung, Büro oder Gästebereich:

- Eingangsbereich: Ein Vorraum von 4,2 m², der die Räume erschließt.
- Wohnbereich: Ein großzügiger Raum für "Kochen, Essen & Wohnen" mit einer Fläche von 28 m² bildet das Zentrum der Wohnung.
- Schlafzimmer: Ein separates Zimmer ("Schlafen") mit 14,6 m², das nach Westen und Norden ausgerichtet ist.
- Sanitärbereich: Ein Badezimmer inklusive WC ("Bad&WC") mit einer Fläche von 7,6 m².
- Direkter Zugang zur Poolterrasse

Garten: Über einen Treppenaufgang erschließt sich das Gartengrundstück, das Platz für individuelle Gestaltungsideen bietet.

Untergeschoss & Parken

Das Objekt ist fast vollständig unterkellert und bietet reichlich Stauraum sowie Technikräume. Die integrierte Garage und Überdachung bietet Platz für mehrere Fahrzeuge und schützt diese sicher vor Witterungseinflüssen.

Zusammenfassung & Potenzial

Trotz der Nähe zur Autobahn – die durch die Schallschutzwand und die kluge Ausrichtung des Hauses kompensiert wird – überzeugt dieses Objekt durch seine inneren Werte:

Flexibilität: Zwei Wohneinheiten ermöglichen Generationenwohnen oder Arbeiten und Wohnen unter einem Dach.

Panoramablick: Die Sicht auf die Alpen ist ein tägliches Privileg.

Infrastruktur: In weniger als 2 Minuten auf der Autobahn, in 10 Minuten in der Salzburger Altstadt.

Natur: Maria Plain als "erweitertes Wohnzimmer" direkt hinter dem Haus.

Dieses entzückende Objekt wartet auf neue Besitzer, die das Potenzial dieser besonderen Lage zu schätzen wissen.

Hinweis Exposé-Bilder: Einige der gezeigten Bilder wurden digital bearbeitet (KI-gestützt), um Einrichtungsideen und die räumliche Wirkung des Objektes besser darzustellen.

Interesse geweckt?

Gerne präsentieren wir Ihnen dieses vielseitige Anwesen bei einem persönlichen Besichtigungstermin. Überzeugen Sie sich selbst von der einzigartigen Kombination aus Raumangebot, Aussicht und exzellenter Anbindung.

Björn Benjamin Wenner

Poetsch Immobilien

Tel: +43 (0)664 88541402

Mail: b.wenner@poetsch-immo.at

Homepage: www.poetsch-immo.at

Poetsch Immobilien GmbH

Gaisbergstraße 4 A, A-5020 Salzburg,

Tel: +43-(0)664-8844 5910, Fax: +43-(0)6225-83 571,
Fn327500v, office@poetsch-immo.at, www.poetsch-immo.at

DATEN & FAKTEN:

Flächen:

Wohnfläche: 211 m²
GrundStkGr.: 804 m²

Räumlichkeiten:

Zimmer: 6
Bäder: 2
WC's: 3
Keller: teil unterkellert

Weitere Informationen:

Baujahr: 1949
Heizungsart: Zentralheizung mit Öl
HWB: 159
Klasse HWB:
fGEE: 1,82
Klasse fGEE:

Betriebskosten:

Preisauflistung:

Kaufpreis: € 867.000,00
Provision: 3 %
Provision bei Kauf
inkl. Ust: € 31.212,00

Kaufnebenkosten: Grunderwerbsteuer 3,5%, Eintragungsgebühr Grundbuch 1,1%,
Vermittlungshonorar 3% + USt., Kaufvertrag ca. 1,5% + USt. + Barauslagen

Mietnebenkosten: siehe Merkblatt / Nebenkostenübersicht bei Miete und Pacht

Dieses Angebot ist ausschließlich für Sie bestimmt, unverbindlich und freibleibend. Die Weitergabe von Angebotsdaten bewirkt Provisionshaftung. Die Nebenkostenübersicht der Wirtschaftskammer ist diesem Exposé beiliegend. Gemäß §5 Abs. 3 Makler G weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Provision gebührt dem Makler auch, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung (z.B. durch vermittelnde Tätigkeit, Fördern des Vertragsabschlusses) verdienstlich tätig geworden ist.

Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.





