



#0003002518

## Anwesen in Seenähe mit Gartenparadies

5322 Vorderelsenwang



Kaufpreis: 1.390.000,00 €

Wohnfläche: 173,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

### IHR BETREUER



Lukas Schubert

Immobilienberater

Raiffeisen Immobilien Salzburg

lukas.schubert@immoraiffeisen.at

+43 664 6271937





## BESCHREIBUNG

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einem charmanten Einfamilienhaus, das Ihnen Ruhe und Geborgenheit bietet. Dieses liebevoll gestaltete Haus befindet sich in einer erhöhten Ruhelage, eingebettet in eine Sackgasse und umgeben von der malerischen Natur des Salzburger Landes. Der Gebirgsbach, der sanft am Grundstück entlang fließt, verleiht dieser Immobilie eine besondere Note und schafft eine harmonische Verbindung zur Umgebung.

Die rustikale Küche lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für gesellige Kochabende mit Familie und Freunden. Das Wohnzimmer ist mit einem gemütlichen Kachelofen ausgestattet, der an kalten Tagen für wohlige Wärme sorgt und eine behagliche Atmosphäre schafft. Im Erdgeschoss finden Sie zudem ein praktisches WC sowie eine Dusche, die den Alltag erleichtern.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei großzügige Schlafzimmer, die Ihnen Rückzugsmöglichkeiten bieten und Raum für individuelle Gestaltung lassen. Das Badezimmer ist mit einer einladenden Badewanne ausgestattet – hier können Sie entspannende Momente genießen und den Tag ausklingen lassen.

Der weitläufige Garten ist ein wahres Paradies für Naturliebhaber. Er bietet nicht nur viel Platz zum Spielen und Entspannen, sondern auch ein charmantes Gartenhaus, das als Rückzugsort oder kreativer Raum genutzt werden kann. Die ruhige Umgebung lädt zu Spaziergängen am Wasser ein und lässt Sie die Schönheit der Natur in vollen Zügen genießen.

Abgerundet wird dieses Angebot durch eine großzügige Doppelgarage, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bietet.

Lassen Sie sich von der sanften Ruhe dieser Immobilie verzaubern und entdecken Sie Ihr neues Zuhause an einem Ort, an dem Naturverbundenheit auf modernen Komfort trifft.

Eine Teilung des Grundstücks auf zwei Bauparzellen ist unter Einhaltung der Bebauungsgrundlagen der Gemeinde möglich.



Wir weisen auf unsere Tätigkeit als Doppelmakler und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.





## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 1975
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Zentralheizung: Öl
Stellplätze	2 x Garage

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	30.04.2024
Gültig bis	29.04.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	132,00
HWB Klasse	 D
fGEE Wert	1,24
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Etagen	2
Bäder	2



**Maklerservice & Bewertung**

Toiletten	2	<b>FLÄCHEN</b>	
Schlafzimmer	3	Wohnfläche	ca. 173 m <sup>2</sup>
Terrassen	2	Grundfläche	ca. 1.672 m <sup>2</sup>
Balkone	1	Balkonfläche	ca. 12 m <sup>2</sup>
		Terrassenfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>

- Ruhelage
- Doppelgarage
- Sonnenterrasse
- Gebirgsbach
- Gartenhaus

**MERKMALE**

Ausblick	Ausblick in Bergrichtung	Lage	Hanglage
Gebiet	Am Wasser, Wohngebiet	Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette
Sonderausstattung	Rolladen, Offener Kamin	Zustand	Gut
Erschließung	Ortsüblicherschlossen	Fußboden	Stein, Fliese, Teppich, Terrakotta
Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Satteldach	Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Nicht unterkellert	Sanitäreinrichtungen	Badezimmerfenster, Duschkabine
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche		



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	1.390.000,00 €
-----------	----------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	1.390.000,00 €
-----------------	----------------

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

### NEBENKOSTEN

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

### WEITERE KOSTEN

Gemeindeabgaben (Quartalsweise)	55,45 € inkl. 10% USt.
------------------------------------	------------------------

Gebäudeversicherung (Quartalsweise)	258,75 € inkl. USt.
--	---------------------



## LAGE UND UMGEBUNG

Die Liegenschaft befindet sich in einer ausgezeichneten Lage in Hof bei Salzburg. Diese Gegend zeichnet sich besonders durch ihre ruhige und idyllische Atmosphäre aus, die eine perfekte Balance zwischen Natur und Erreichbarkeit bietet.

Das Grundstück liegt am Ende einer Sackgasse, was für eine außergewöhnlich ruhige Wohnumgebung sorgt. Der geringe Durchgangsverkehr garantiert eine hohe Lebensqualität, die besonders für Familien mit Kindern, ältere Menschen und alle, die ein entspanntes Leben suchen, ideal ist.

Ein weiterer herausragender Vorzug dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zum malerischen Fuschlsee. Dieser beliebte See ist bekannt für seine hervorragende Wasserqualität und bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten wie Schwimmen, Bootfahren und Wandern. Innerhalb weniger Minuten erreichen Sie zu Fuß oder mit dem Fahrrad das Ufer und können die atemberaubende Landschaft und die erholsame Natur genießen.

Hof bei Salzburg ist eine charmante Gemeinde, die sich durch ihre naturnahe Lage und die hervorragende Infrastruktur auszeichnet. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und zahlreiche Freizeiteinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe und problemlos erreichbar. Die gute Anbindung an das Straßennetz ermöglicht es, das nahegelegene Salzburg und andere umliegende Orte schnell zu erreichen.

Zusammenfassend bietet die Liegenschaft eine ideale Kombination aus Ruhe, Naturnähe und guter Erreichbarkeit. Es ist der perfekte Ort für Menschen, die ein Leben im Einklang mit der Natur suchen, ohne auf die Vorteile einer guten Infrastruktur verzichten zu wollen.



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundrissplan Erdgeschoss](#)

[Grundrissplan Obergeschoss](#)

