



#0003002499

## Exklusive Villa in der Nähe von Salzburg

5081 Anif



Kaufpreis: 2.950.000,00 €

Wohnfläche: 270,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 8

### IHR BETREUER



Sylvia Riesner

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Raiffeisen Immobilien Salzburg

sylvia.riesner@immoraiffeisen.at

+43 664 8351959

+43 6246 72261





## BESCHREIBUNG

Die Villa überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Annehmlichkeiten. Großzügige Wohnräume mit bodentiefen Fenstern sorgen für lichtdurchflutete Räume und einen harmonischen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Die moderne Küche, die luxuriösen Badezimmer sowie der große Wohn- und Essbereich erfüllen höchste Ansprüche.

Diese Villa bietet nicht nur höchsten Wohnkomfort, sondern auch absolute Privatsphäre in einer der begehrtesten Lagen nahe Salzburg. Die perfekte Kombination aus Nähe zur Stadt und der Ruhe des Landlebens macht dieses Anwesen zu einem einzigartigen Rückzugsort für anspruchsvolle Bewohner.

Lassen Sie sich diese seltene Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von diesem tollen Anwesen zu überzeugen.

Wir verweisen auf unsere Tätigkeit als Doppelmakler.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Villa
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 2001
Heizung	Zentralheizung: Gas

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 270 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 1.200 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 76 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 950 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	09.09.2024
Gültig bis	08.09.2034
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	94,00
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,09
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	8
Bäder	2
Toiletten	3
Schlafzimmer	4
Terrassen	3



Die Premium Ausstattung hat folgendes zu bieten:

- Einbau, Landhausküche
- großzügige Räume
- offener Kamin
- Kachelofen im Foyer
- Wintergarten
- Pool
- Klimaanlage in den Schlafräumen
- Aufzug
- Vorbereitung für Saunalandschaft
- Doppelgarage
- Warmwasseraufbereitung mittels Solar

## MERKMALE

Ausblick	Ausblick in Bergrichtung	Gebiet	Wohngebiet
Räume und Flächen	Wintergarten	Sonderausstattung	Klimaanlage, Swimming Pool, Barrierefrei, Fahrstuhl / Lift, Offener Kamin
Keller	Vollunterkellert	Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	2.950.000,00 €
-----------	----------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	2.950.000,00 €
-----------------	----------------

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

**NEBENKOSTEN**

Vertragserrichtung	Vertragserrichtung und Treuhandschaft n. Vereinbarung im Rahmen der notariellen Tarifordnung
--------------------	---

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Anif bei Salzburg ist ein malerisches und exklusives Dorf, vor den Toren der Stadt Salzburg. Umgeben von der atemberaubenden Landschaft des Salzburger Landes, bietet Anif eine perfekte Mischung aus ruhigem Landleben und der Nähe zu einer der kulturell reichsten Städte Österreichs.

Die Villa befindet sich in einer privilegierten Lage. Die Umgebung zeichnet sich durch weitläufige Grundstücke, elegante Anwesen und eine ruhige Nachbarschaft aus, die besonders von Prominenten und wohlhabenden Familien geschätzt wird.

Von der Villa aus sind es nur wenige Minuten zu den idyllischen Wanderwegen und Fahrradstrecken, die durch die Natur führen und an klaren Bächen und Wäldern vorbeiführen. Der nahegelegene Fuschlsee und Wolfgangsee bieten hervorragende Möglichkeiten für Wassersport und Erholung.

Die Anbindung an Salzburg ist ideal: Mit dem Auto erreichen Sie das Stadtzentrum in weniger als 10 Minuten, wo Ihnen die ganze Bandbreite an Kultur, Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie zur Verfügung steht. Trotz der Nähe zur Stadt herrscht in Anif eine friedliche und entspannte Atmosphäre, die von den Bergen und der Natur geprägt ist.

Die Villa in Anif bietet somit eine exklusive und ruhige Wohnlage, die das Beste aus beiden Welten vereint: die Nähe zur Kulturstadt Salzburg und die Ruhe und Schönheit der alpinen Landschaft.

## INFRASTRUKTUR

Sonstiges

< 500m: Raiffeisen BANK



Gaststätten

< 1km: Schlosswirt zu Anif

< 500m: Friesacher Restaurant & Hotel

Kultur & Freizeit

Schloss Hellbrunn

Bildung

Kindergarten und Schule



## GALERIE



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Kellergeschoss](#)

[Erdgeschoss](#)

[Obergeschoss](#)

[Grundstücksübersicht](#)

