



#0003002499

Exklusive Villa in der Nähe von Salzburg

5081 Anif



Purchase price: 2.950.000,00 €

Living Area: 270,00 m²

Rooms: 8

YOUR CUSTODIAN



Sylvia Riesner

Konzessionierte Immobilienmaklerin

Raiffeisen Salzburg

sylvia.riesner@immoraiffeisen.at

+43 664 8351959

+43 6246 72261





DESCRIPTION

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.



FITTINGS AND PROPERTIES

PROPERTIES

Category	Villa
Usage Type	Living
Sales Type	Buy
Form of ownership	Sole ownership
Year of construction	ca. 2001
Heating	Central Heating: Gas

AREAS

Living Area	ca. 270 sqm
Base Area	ca. 1.200 sqm
Cellar Area	ca. 76 sqm
Garden Area	ca. 950 sqm

ENERGY CERTIFICATE

Available

Energy Certificate Date	09.09.2024
Valid until	08.09.2034
HWB-Value (KWh/m ² /a)	94,00
HWB Class	 C
fGEE Value	1,09
fGEE Class	 C

SEGMENTATION

Total Rooms	8
Bathrooms	2
Toilets	3
Bedrooms	4
Terraces	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

FEATURES

View	Mountain View	Area	Dwelling Area
Additional rooms and areas	Wintergarten	Special configuration	Air Condition, Swimming Pool, Accessible, Elevator, Chimney
Cellar	Full Cellar	Kitchen	Kitchenette



PRICES AND FINANCIAL INFORMATION

BASE PRICES

Unit Buy Price	2.950.000,00 €
----------------	----------------

TOTAL

Total buy price	2.950.000,00 €
-----------------	----------------

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

SIDECOSTS

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

Purchase tax percent	3,5%
----------------------	------

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



INFRASTRUCTURE AND SURROUNDING

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.

INFRASTRUCTURE

Other

< 500m: Raiffeisen BANK



Gastronomy

< 1km: Schlosswirt zu Anif

< 500m: Friesacher Restaurant & Hotel

Recreation

Schloss Hellbrunn

Education

Kindergarten und Schule





GALLERY



LINKS AND DOWNLOADS

[More information](#)

[KG](#)

[EG](#)

[OG](#)

[dkm](#)

