

# VERKAUFT - Stilvolles Landhaus in Anif bei Salzburg!

Objektnummer: 5081



## Objektbeschreibung:

### CHALET IN RUHIGER LAGE ANIF BEI SALZBURG!

Das ruhig gelegene Landhaus am Stadtrand von Salzburg liegt nett eingebettet in einer netten Einfamilienhausumgebung.

Das gemütliche Landhaus wurde im Jahr 1980 errichtet und von Zeit zu Zeit liebevoll renoviert. Die Einfahrt zum Wohnhaus ziert eine Doppelgarage und eine Blickdichte Mauereinfriedung.

Der herrliche nach Süden ausgerichteten Gartenbereich wird durch einen uneinsichtigen Outdoor-Pool und einen Saunazugang hinterm Haus wunderbar abgerundet.

Die Terrasse für ums Haus, der überdachte Freisitz bietet angenehmen Wind- und Sonnenschutz, lädt zum Verweilen für die ganze Familie ein.

- Objektunterart Einfamilienhaus
- Baujahr 1980
- Zimmer 5
- Schlafzimmer 4
- Badezimmer 2
- Wohnfläche 132,80 m<sup>2</sup>
- Gesamtfl. ca. 170 m<sup>2</sup>
- Grundstück 786 m<sup>2</sup>
- Terrasse umlaufend ca. 50 m<sup>2</sup>
- Garage 2
- Zustand gut
- Lage Sehr gut

- Heizung Zentralheizung
- Befeuerungsart Öl
- Bodenbelag
  - o Fliesen
  - o Parkett
  - o Teppichboden
- Preis 1.030.000 EUR

## AUSSTATTUNG UND BESONDERHEITEN DIESES EINFAMILIENHAUSES

Der Wohnbereich eröffnet sich nach oben hin mit offenem Stiegenhaus und baulich qualitativ hohen Holzelementen. Im Erdgeschoß befindet sich das Wohnzimmer mit offenem Kamin, verbunden mit dem Essbereich. Die separate Küche schließt daran an.

Weiteres verfügt das Erdgeschoß über ein Gästezimmer und angrenzenden kompletten Badezimmer mit Wanne, WC, Waschbecken und Fenster.

Dieses Gäste- oder Arbeitszimmer grenzt auch ans Wohnzimmer, somit hätte man die Möglichkeit, das Wohnzimmer zu vergrößern.

Das Obergeschoß bietet drei komfortable Schlafzimmer.

Ein Badezimmer mit Wanne und separatem WC, beides mit Fenster.

Sowie einen ausgebauten Dachraum über der Garage.

Das Haus ist vollunterkellert, mit großzügigem Saunabereich, Technik/Heizraum und Abstellraum/Waschküche mit viel Stauraum versehen.

Das Haus ist in absolut gutem Zustand und kann tadellos bewohnt werden. Einige Änderungen am Innenleben würden dem Haus ein moderneres Aussehen verschaffen.

Genießen Sie den Luxus des Wohnens in unmittelbarer Nähe zur Stadt verbunden mit bester Infrastruktur vor Ort.

Hier wohnen Sie in gehobener Nachbarschaft im begehrten und naturverbundenen Neu Anif.

Alle Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie nur einen Katzensprung entfernt. Die Salzburger Altstadt

erreichen Sie mit Auto oder Bus in ca. 15 Fahrminuten. Eine Bushaltestelle befinden sich in ca. 5 Minuten

Fußgedistanz. Grundschule und Kindergarten sind ebenfalls gut erreichbar. Freizeitaktivitäten bieten sich direkt von der Haustür weg.

Wohnen in einem Chalet mit gemütlicher Atmosphäre!

Gerne können Sie mit Frau Unterrainer einen Besichtigungstermin vereinbaren, unter 0664-92 777 62!

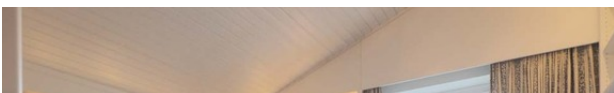
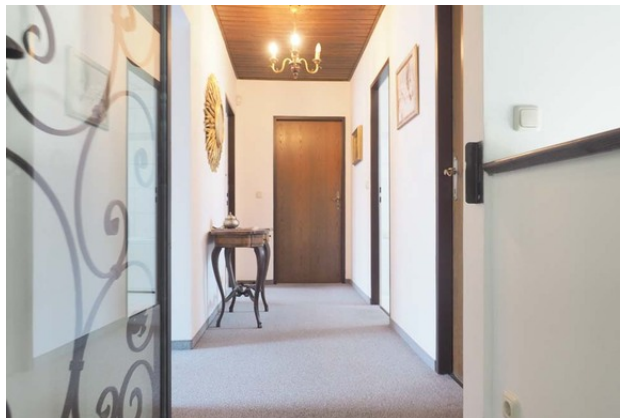
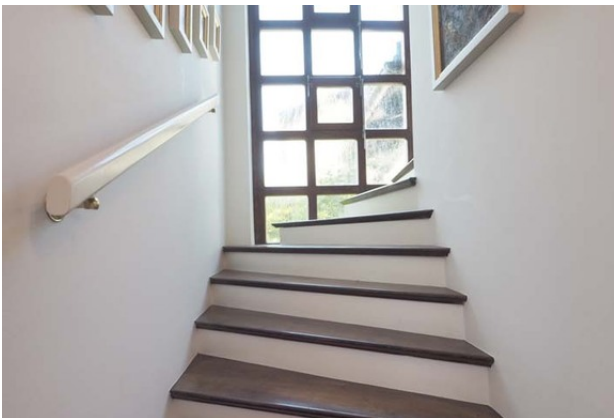
### Hinweis:

Gemäß Immobilienmaklerverordnung steht unserem Maklerbüro bei Zustandekommen eines Rechtsgeschäftes, eine Vermittlungsprovision in der Höhe von 3% des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen 20% Mehrwertsteuer zu.

Die Angaben sind vom Verkäufer übernommen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Ein Zwischenverkauf und Irrtümer sind vorbehalten. Ein Energieausweis wird bis zur Kaufvertragserrichtung erstellt.

Übergabe:	nach Vereinbarung
Kaufpreis:	verkauft





Bei Kauf einer Liegenschaft entstehen Nebenkosten vom Kaufpreis, wie Grunderwerbsteuer 3,5%, Grundbucheintragungsgebühr 1,1%, Vertragserrichtungskosten usw. sowie Vermittlungsprovisionen von 3% zzgl. Mwst.. Für die angeführten Daten wird jegliche Haftung ausgeschlossen. Immobilienmakler sind auf grund ihrer Tätigkeit Doppelmakler.

**CALVIN IMMOBILIEN GMBH**

Kulstrunkstraße 9  
5020 Salzburg

Telefon: +43 (0) 662 / 64 88 66  
E-Mail: [office@calvin-immo.com](mailto:office@calvin-immo.com)  
Internet: [www.calvin-immo.com](http://www.calvin-immo.com)

Geschäftsführung: Christine Unterrainer  
Mobil: +43 (0) 664 / 92 777 62  
UID-Nummer: ATU61557700  
Firmenbuchgericht: Landesgericht Salzburg  
Firmenbuchnummer: FN 260169b