

Bergheim - Salzburg

# Großzügige Doppelhaushälfte in Hanglage

Objektnummer: AM-250326



**KAUFPREIS: 1.430.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 440 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>AM-250326</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.430.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 198 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Dachform</b>	<b>Pulldach</b>	<b>Provision</b>	<b>3 % zzgl. 20 % USt</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>2006</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Carport, 2 x Freiplatz</b>		

**Objektnummer: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fussbodenheizung</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Luft/Wasser- Wärmepumpe</b>

Objektnummer: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg

## Die Immobilie



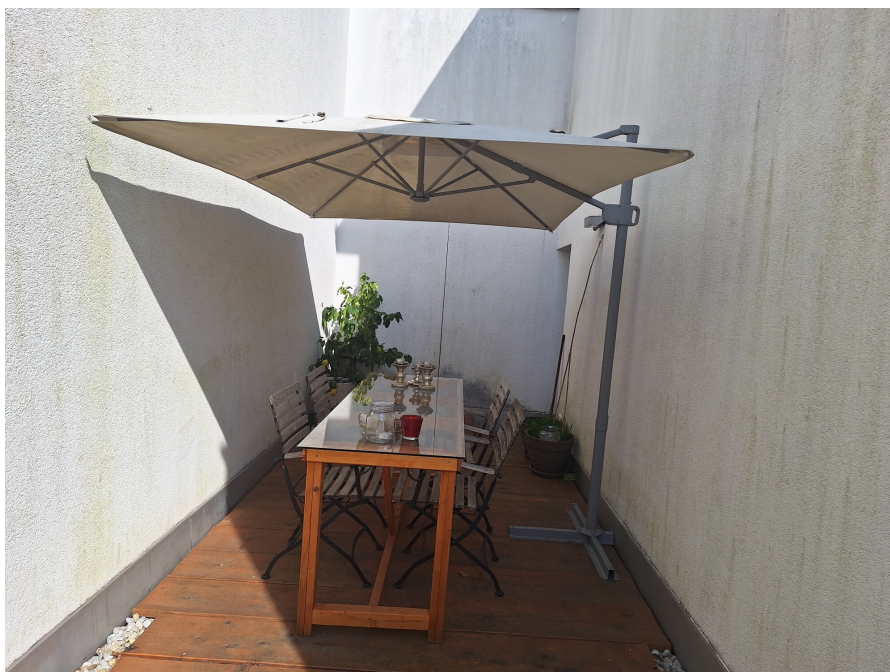
Objektnummer: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg

## Die Immobilie



**Objektnummer: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg**

## Ein erster Eindruck

Die wunderschöne, moderne im Bauhausstil errichtete Doppelhaushälfte liegt am Rande der Stadt Salzburg Nord, zugehörig zu Bergheim.

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie ihre vielseitige Nutzungsmöglichkeit über vier Ebenen, von denen drei über einen eigenen Eingang verfügen.

Im Erdgeschoss befindet sich eine eigenständige, kleine Wohneinheit mit zwei Zimmern, die sich für Gäste, Homeoffice oder zur Vermietung eignet.

Eines der Zimmer verfügt über eine integrierte Küche, das zweite über ein Badezimmer. Beide Räume bieten direkten Zugang zu charmanten ostseitig, ausgerichteten Terrassen. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Technikraum sowie einem praktischen Abstellraum.

Das erste Obergeschoss präsentiert sich als private Rückzugsoase mit zwei großzügigen Schlafzimmern, die jeweils mit eigenem Badezimmer ausgestattet sind. Zusätzlich steht eine separate Gästetoilette zur Verfügung.

Der Haupteingang befindet sich im zweiten Obergeschoss, welches zugleich den zentralen Wohnbereich bildet. Der lichtdurchflutete Hauptwohnraum mit ca. 70 m<sup>2</sup> beeindruckt durch bodentiefe Fensterflächen zur Ostseite und bietet einen unglaublichen Ausblick über Bergheim und die umliegende Landschaft.

Der moderne Küchenbereich in Hochglanz-Weiß mit hochwertiger Kücheninsel lässt keine Wünsche offen.

Von hier aus gelangt man auf eine uneinsehbare Frühstücksterrasse mit ca. 20 m<sup>2</sup>.

Ein Kamin im Wohnbereich sorgt in den Wintermonaten für eine besonders angenehme Wohnatmosphäre.

Ein weiteres Highlight erwartet sie im Dachgeschoss: Neben einer Infrarotkabine und einer zusätzlichen Gästetoilette eröffnet sich hier die beeindruckende, rund 50 m<sup>2</sup> große Dachterrasse mit einzigartigem Blick auf die umliegenden Berge.

Im untersten Geschoss steht ein großzügiges Carport für zwei PKW's zur Verfügung, ergänzt durch vier zusätzliche Außenstellplätze.

Diese Immobilie ist mehr als nur ein Zuhause - sie ist eine Statement für stilvolles Wohnen auf hohem Niveau.

**Energieausweisdaten:**

**Betriebskosten:**

**verbrauchsabhängig inkl. Heizung pro Monat ca. € 320**

**Objektnummer: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg**

## **Ausstattung und Details**

- perfekte Infrastruktur (Autobahn, Ortskern Bergheim, Stadt Salzburg)
- wunderschöner Weitblick durch Hanglage
- geräumiger offener Wohnbereich mit riesigen Fensterflächen
- 4 Schlafzimmer, 3 Bäder, 5 Toiletten
- große Dachterrasse, 3 weitere Terrassen ca. 130 m<sup>2</sup> Fläche
- 4 KfZ Stellplätze (Carport, Außenstellplätze)
- Infrarotsauna
- Kachelofen im Wohnbereich
- Wärmepumpenanlage
- Fußbodenheizung
- elektrische Jalousien
- sehr niedrige Betriebskosten

**Objektnummer: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg**

## **Alles zum Standort**

Die Liegenschaft befindet sich in Bergheim, einer der begehrtesten Umlandgemeinden der Stadt Salzburg in Hanglage des Plainbergs.

Die erhöhte Position ermöglicht einen beeindruckenden Ausblick über die umliegende Landschaft und verbindet Ruhe und Natur mit der Nähe zur Stadt.

Die Lage eignet sich sowohl für Pendler, als auch für Menschen die eine ruhige Lebensweise bevorzugen. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern und schöner Landschaft.

Die Nähe zur markanten Wallfahrtsbasilika Maria Plain unterstreicht die besondere Qualität dieser Lage.

Bergheim zeichnet sich durch seine hervorragende Infrastruktur und seine hohen Lebensqualität aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Spar, Lagerhaus, Penny, Hofer uvm.) befinden sich im Ortskern Bergheim und sind mit dem PKW in Kürze zu erreichen.

Ein Kindergarten, eine Volksschule und eine neue Mittelschule sind ebenso in Bergheim gelegen und mit dem Bus der Linie 21 bequem erreichbar.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht es, das Stadtzentrum von Salzburg in nur wenigen Minuten mit dem PKW zu erreichen. Ebenso befindet sich in kurzer Distanz die Autobahnanbindung.

Darüber hinaus bietet die Lage eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für Jung und Alt:

Wandern am Plainberg oder an der Fischach (Bach), Radfahren, Baden im Freibad Bergxi , Bogenschiessen, Skaterpark und Parkour-Park, Paintball und Lasertag. Weitere Highlights sind die Sternwarte auf dem Voggenberg und der Generationenpark (Bewegungspark mit 10 Stationen) und vieles mehr.

**Objektnummer: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Katrin Kössler**

---

**Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg**

**Tel.: +43 662 - 26 59 75**

**E-Mail: [salzburg@von-poll.com](mailto:salzburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**