Ainring

Wohnen mit Blick auf Salzburg - großzügiges Einfamilienhaus mit weitläufigem Garten

Property ID: 25102020

RENT PRICE: 1.980 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 205 m² • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 1.065 m²

Property ID: 25102020 - 83404 Ainring

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25102020 - 83404 Ainring

At a glance

Property ID	25102020
Living Space	ca. 205 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	01.11.2025
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	3
Year of construction	1962
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Rent price	1.980 EUR
Additional costs	200 EUR
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 251 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25102020 - 83404 Ainring

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	13.07.2032
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	175.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1962

Property ID: 25102020 - 83404 Ainring

The property

Property ID: 25102020 - 83404 Ainring

The property

Property ID: 25102020 - 83404 Ainring

The property

Property ID: 25102020 - 83404 Ainring

The property

Property ID: 25102020 - 83404 Ainring

A first impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus, das im Jahr 1962 in solider Bauweise errichtet wurde und seither regelmäßig instand gehalten wurde bietet eine Wohnfläche von ca. 205m² auf einem ca. 1.065m² großen Grundstück. Mit insgesamt sechs großzügigen Zimmern bietet das Haus ein vielseitiges Raumangebot für Familien, Paare oder Menschen, die gerne Gäste empfangen oder ein Home-Office einrichten möchten.

Das Haus liegt in exponierter Lage mit Panoramaaussicht bis zur Festung Salzburg und fügt sich harmonisch in das gewachsene Wohnumfeld ein. Die Umgebung zeichnet sich durch viel Grün aus. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein Eingangsbereich, der genügend Platz für eine Garderobe bietet. Im Erdgeschoss befinden sich ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Schwedenofen, der an kalten Tagen für eine angenehme Atmosphäre sorgt, sowie ein Esszimmer, das sich ideal für gemeinsame Mahlzeiten anbietet. Die Landhausküche ist funktional ausgestattet und lässt Raum für Ihre eigenen Gestaltungsideen. Ebenfalls im Erdgeschoss stehen Ihnen ein Tageslichtbad mit Dusche und Eckbadewanne, sowie ein weiteres Zimmer zur individuellen Nutzung, beispielsweise als Büro oder Gästezimmer, zur Verfügung.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei ruhig gelegene Schlafzimmer und ein weiteres Duschbad mit separatem WC. Die Zimmer bieten ausreichend Platz und lassen sich flexibel als Kinderzimmer, Ankleide oder Arbeitszimmer nutzen.

Die Wohnfläche wird durch einen großzügigen Keller mit Technik- und Lagerräumen vervollständigt. Hier können Vorräte, Hobbygeräte oder Sportausrüstung untergebracht werden. Im Haushaltsraum ist eine weitere Dusche vorhanden. Ein weiterer Raum mit Tageslicht und Ausgang in den Garten ist mit einer Saunakabine ausgestattet und bietet die Möglichkeit sich an kalten Tagen in warmer Atmosphäre zu entspannen.

Der große Garten mit gepflegter Bepflanzung bietet viel Raum für Freizeit, Spiel und Erholung im Freien. Die Terrasse lädt an sonnigen Tagen zum Verweilen ein und eröffnet einen schönen Blick auf die umliegende Landschaft bis hin nach Salzburg. Hier können Sie Gartenfeste feiern, Gemüse ziehen oder einfach die Ruhe genießen. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Garagen sowie zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.

Das Haus wird mit einer Öl-Zentralheizung beheizt. Durch den gepflegten Zustand und die regelmäßige Instandhaltung präsentiert sich die Immobilie sofort einzugsbereit. Die Ausstattung präsentiert sich gepflegt, zeitlos und bietet zugleich Spielraum für individuelle Gestaltungsideen.

Für weitere Informationen oder Besichtigungswünsche kontaktieren Sie uns gerne.
Das Haus ist aktuell noch bis 31.10.2025 vermietet und steht ab 01.11.2025 zum Einzug bereit.

Property ID: 25102020 - 83404 Ainring

All about the location

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in guter Siedlungsrandlage von Ainring, einer Gemeinde im Alpenvorland des Landkreises Berchtesgadener Land zwischen Traunstein und Salzburg (Ö). Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Autominuten zu erreichen.

Die nur ca. 10 Kilometer entfernte Anschlussstelle Bad Reichenhall der Autobahn A8 gewährleistet eine sehr gute Verkehrsanbindung zu allen benachbarten Kreisstädten und Landkreisen der Umgebung. Ob ein Freizeitausflug zum Chiemsee oder ein ausgiebiger Einkaufsbummel in der Mozartstadt Salzburg, die durchweg kurzen Fahrzeiten sprechen für diese attraktive geografische Lage.

Aufgrund dieser sehr guten Verkehrsanbindung Richtung Bad Reichenhall, Traunstein oder Salzburg ist Ainring auch ein beliebter Ort für Berufspendler. Der internationale Flughafen Salzburg verbindet die Region mit den wichtigsten Destinationen Europas.

Property ID: 25102020 - 83404 Ainring

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.7.2032.
Endenergiebedarf beträgt 175.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25102020 - 83404 Ainring

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Martin Althaus

Bahnhofstraße 1, 83435 Bad Reichenhall
Tel.: +49 8651 - 96 59 59 0
E-Mail: berchtesgadener.land@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com