

Seeham / Innerwall – Salzburg

# Naturliebhaber - Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung - Seeham

Número de propiedad: MR2025H0801



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

PRECIO DE COMPRA: 790.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 184 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 800 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

## De un vistazo

Número de propiedad	MR2025H0801
Superficie habitable	ca. 184 m <sup>2</sup>
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	2
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	790.000 EUR
Casa	Casa rural
Comisión	3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % Ust.
Método de construcción	Estructura de madera
Espacio utilizable	ca. 100 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Cocina empotrada

Número de propiedad: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Año de construcción según el certificado energético	1988
Certificado energético válido hasta	07.09.2026		
Fuente de energía	Geotérmico		
Información energética	En trámite		

Número de propiedad: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

## La propiedad



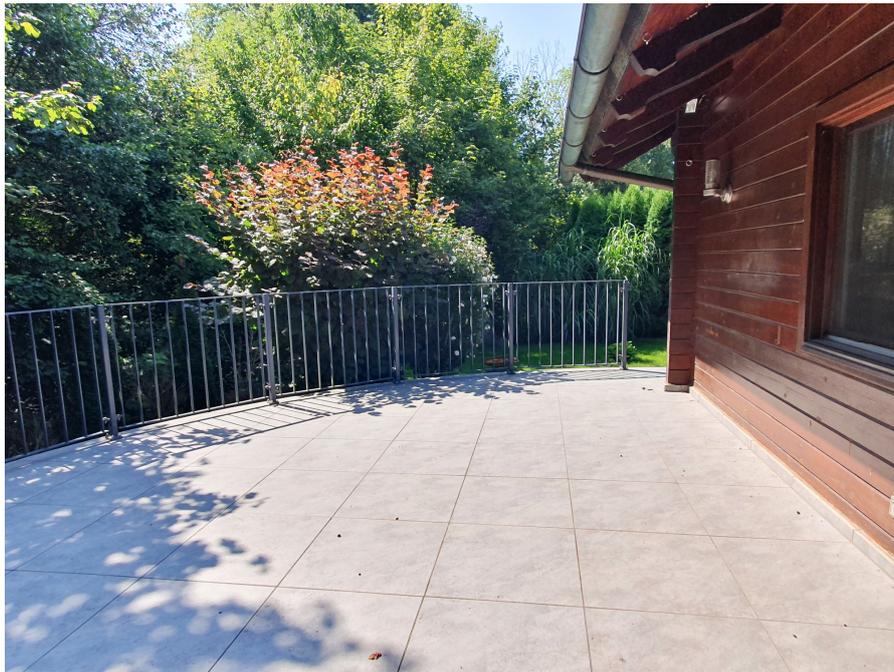
Número de propiedad: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

## La propiedad



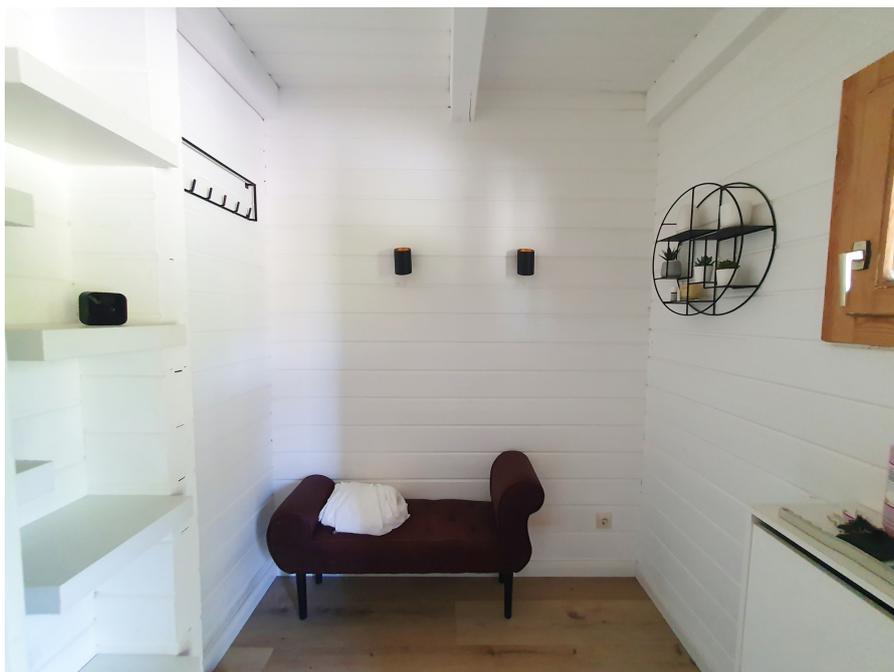
Número de propiedad: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

## La propiedad



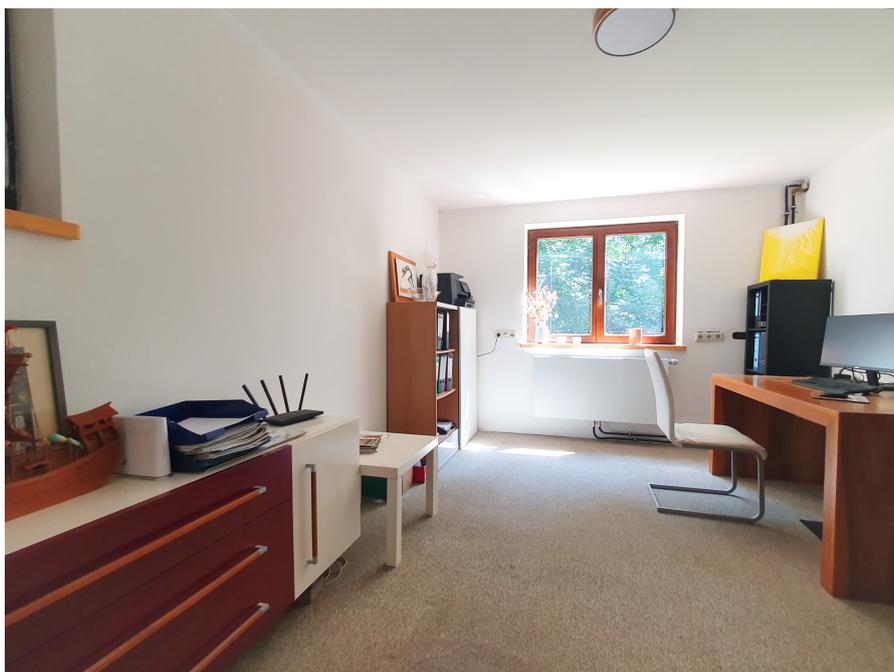
Número de propiedad: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

## La propiedad



Número de propiedad: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

## La propiedad



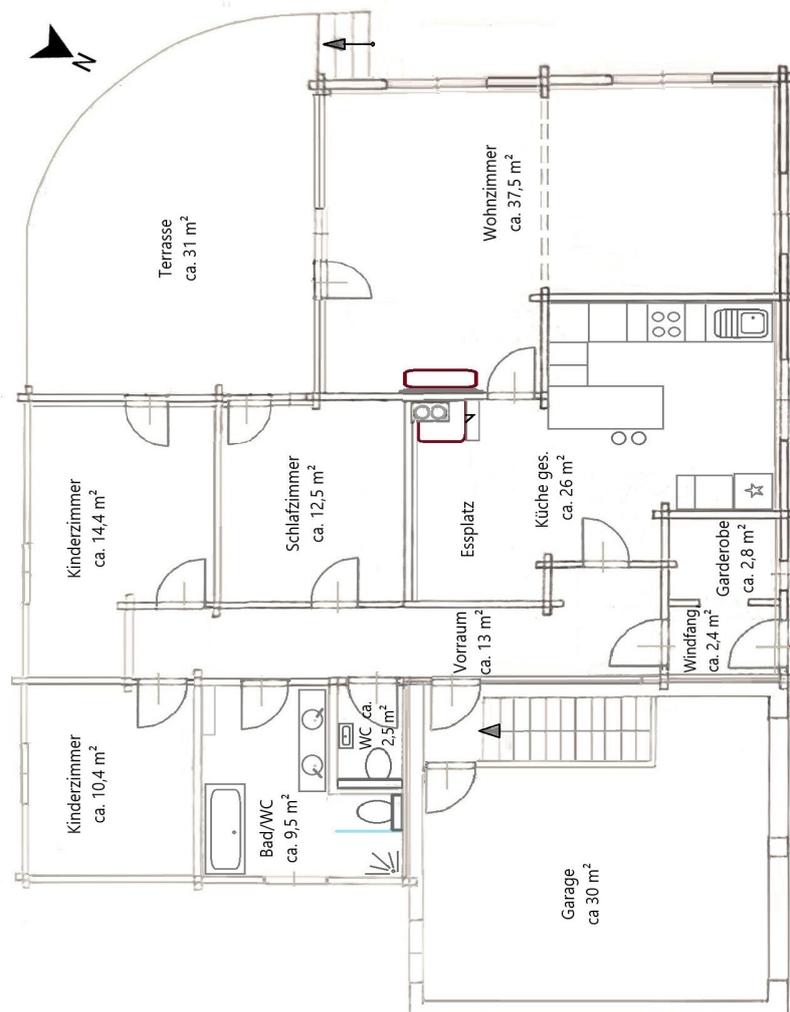
Número de propiedad: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

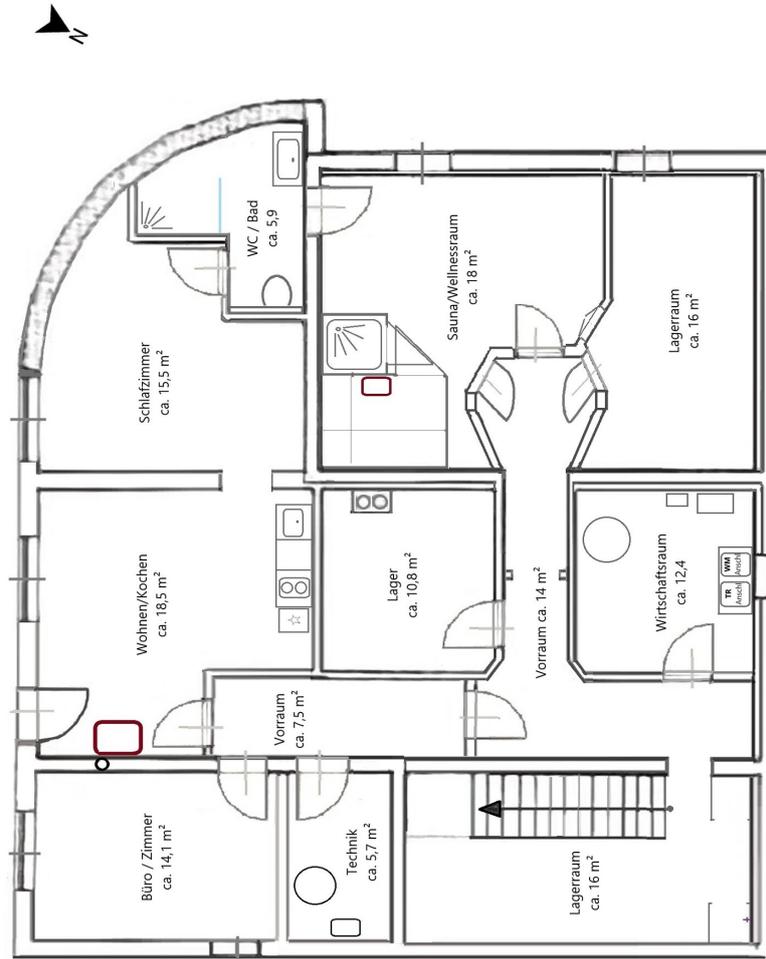
## La propiedad



Número de propiedad: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

## Una primera impresión

Willkommen im großzügigen Landhaus, das mit einer Wohnfläche von ca. 184 m<sup>2</sup> auf 800 m<sup>2</sup> Grundstück, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das freistehende Haus überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, solider Bauqualität und zeitgemäßer Ausstattung. Durch die kombinierte Holzbauweise (Baujahr 1988) mit nachhaltiger Haustechnik erfüllt das Gebäude ökonomische und ökologische Ansprüche.

Im Erdgeschoß auf ca. 130 m<sup>2</sup> befinden sich 4 Zimmer, Küche mit XL-Terrasse und Garten. Im Untergeschoß, durch die Hanglage gut belichtet, liegt eine 3-Zimmer-Einliegerwohnung (bewilligter Wohnraum) mit ca. 54 m<sup>2</sup> mit eigenem Hauszugang und Gartenteil.

EG: Herzstück ist das lichtdurchflutete Wohnzimmer, das mit außergewöhnlicher Raumhöhe und großen Fensterfronten punktet. Die angrenzende XL-Süd-Terrasse bietet einen herrlichen Grünblick ins grüne Umfeld und in den Garten; Lieblingsplatz im Freien, zum Relaxen mit Familie und Freunden.

Elegant präsentiert sich die weitläufige Küche mit großem Essplatz. In der modernen Nobilia-Küche mit hochwertigen E-Geräten, wird das Kochen zum Vergnügen. Der angrenzende Essplatz mit modernem Kachelofen ist Treffpunkt für Familie und Gäste. Der Kachelofen mit fließendem Übergang von Küche zum Wohnraum schafft ein angenehmes Raumklima.

Das kuschelige Schlafzimmer mit Terrassenzugang bietet erholsame Nachtruhe. Zwei weitere Zimmer dienen als Kinder- oder Gästezimmer, eines davon mit Terrassenzugang. Das elegante Badezimmer mit moderner Ausstattung, wie Waschtisch samt zwei Waschbecken, Badewanne, bodenbündige Dusche sowie Toilette und Fenster, bietet alles für einen guten Start in den neuen Tag. Die separate Gästetoilette mit Waschbecken, der geräumiger Vorraum samt Garderobe und Windfang ergänzen das großzügige Raumprogramm im EG.

Durch eine kleine Schleuse ist die Garage, die Platz für einen großen PKW und Fahrräder bietet sowie der Zugang in das Untergeschoß erreichbar.

UG: Hier liegt die geräumige Einliegerwohnung, mit separatem Außenzugang; bestens geeignet für Mehrgenerationenwohnen, für Aupair-/Pflegepersonal oder Rückzugsraum für Heranwachsende. Sie bietet einen Wohnraum mit Pantryküche, angrenzendem Schlafzimmer mit Zugang ins Duschbad mit Waschtisch, WC, Handtuchtrocknerheizkörper und Fußbodenheizung. Ein weiteres Zimmer (dzt. Büro) ist als Wohn-/Schlaf-/Gästeraum vielseitig verwendbar.

Das EG wird mittels Erdwärme/Sole-Heizung (Baujahr 2005) zentral beheizt. Für wohlige Wärme in der Einliegerwohnung sorgt ein neuwertiger Pelletsofen im UG.

Ein heller Wellnessraum, der mit Sauna und separater Dusche ausgestattet ist, bietet eine Oase zur Entspannung und zum Relaxen nach hektischen Tagen.

Weiters stehen im UG ein geräumiger Wirtschaftsraum, 2 große Räume als Hobby- oder Lagerräume, eine kleiner Lagerraum, Technikraum und der Vorraum zur Verfügung.

Pluspunkte: Günstige Betriebskosten. Ausreichend Platz für Gartenliebhaber, Spielbereiche und Erholung im privaten Rahmen.

Die Modernisierung im Jahr 2018 wie neuwertige Oberflächen in den Wohnräumen, zeitgemäße Sanitärausstattung und die moderne Küche sowie die Adaptierung der Einliegerwohnung, ermöglichen eine unkomplizierte und rasche Übernahme.

Das hübsche Landhaus liegt am Ende einer Sackgasse angrenzend zum Grünland, in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet. XL Garage und 3 freie PKW-Stellplätze.

Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Strandbad und Gemeindezentrum sind mit dem Auto in 5 Fahrminuten erreichbar.

Número de propiedad: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

## Detalles de los servicios

Auf einer Ebene im EG:

- Nobilia Küche in Weiß mit besten E-Geräten wie Bosch ausgestattet
- Kachelofen in modernem Design von Küche bis ins Wohnzimmer
- moderne Sanitärausstattung in den zwei Bädern
- hochwertiger, heller Vinylboden
- Parkettboden im Wohnzimmer
- elegante graue Fliesen im Bad, modern kombiniert mit Holz
- 2 Waschbecken, Waschtisch, Wanne, Dusche, Toilette u. Fenster im Bad
- separate Gästetoilette mit Handwaschbecken
- Wellnessraum im UG mit Sauna, Dusche u. Fenster
- Erdwärme/Sole-Heizung mit Elektrischen Pumpenbetrieb Baujahr 2005
- Solaranlage für Warmwasser

Einliegerwohnung im UG:

- hochwertiger, heller Vinylboden
- neuwertige Pantryküche
- Pelletsofen der alle Räume beheizt
- Duschbad mit Toilette, Handtuchrocknerheizkörper u. Fußboden-Hzg.
- Direktzugang in den unteren Garten
- Außenstiege vom Garten zur Garage

Weiters Kellerräume:

- Wirtschaftsraum mit WM- und Trockneranschluss sowie Heiztechnik
- Technikraum mit Warmwasserboiler
- zwei große Hobby-/Lagerräume u. ein weiterer kleiner Lagerraum

Energieausweis:

HWB 76, fGEE 1,37 erstellt 14.10.2016 - vor Adaptierung der UG-Einliegerwohnung.

Betriebskosten:

- Gemeindeabgaben monatliche ca. € 110,-, d.s. Wasser, Kanal, Abfall, Grundsteuer
- zuzüglich Strom für Betrieb der Pumpe der Erdwärme-Sole-Heizung und Haushaltsstrom
- plus Pellets für Beheizung der Einliegerwohnung
- plus Gebäudeversicherung

Betriebskosten sind verbrauchsabhängig.

**Número de propiedad: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg**

## Todo sobre la ubicación

Seeham – idyllisch direkt am Obertrumer See, eine kleine sympathische Gemeinde, die viel bietet.

Die Gemeinde Seeham liegt im Flachgau, im Salzburger Trumer Seengebiet, und befindet sich direkt am Westufer des Obertrumer Sees.

Die Stadt Salzburg ist ca. 19 km entfernt und mit Auto oder Bus rasch erreichbar.

Seeham bietet den herrlichen Obertrumer See mit dem einladende Strandbad, der zum Schwimmen, Segeln und Surfen einlädt. Erholsame Wander- und Radwege und die bekannte Seebühne mit dem Spiel auf dem See ergänzen das Angebot um die Seeregion.

Die Region inmitten des Salzburger Flachgaus bietet ein herrlich ländliches Leben mit guter Infrastruktur. Vielen Freizeitmöglichkeiten, wie z.B. die Drei-Seen-Galerie, Radfahren, Laufen am Obertrumer See, der Hochseilpark oder lieber einen ausgiebigen Spaziergang. hier sind viele Möglichkeiten für jedes Alter geboten. Mehrere Gaststätten verwöhnen Sie mit kulinarischen Köstlichkeiten.

Bioladen im BioArt-Campus Seeham, Krämerei, Ölmühle, Trafik und Blumenladen befinden sich im Ortszentrum. Ein großer Einkaufsmarkt ist im angrenzenden Obertrum erreichbar.

Grundschule, Kindergarten, Strandbad, Gemeindeamt befinden sich im Ortszentrum und sind mit dem Auto in etwa 5 - 8 Fahrminuten erreichbar.

Nur 5 km bis nach Mattsee mit dem Einkaufsangebot einer modernen Landgemeinde, nahe der Festspielstadt Salzburg.

Das Stadtzentrum erreichen Sie mit dem Auto oder Bus in etwa 20-25 Minuten. Der Flughafen Salzburg ist ca. 26,5 km entfernt und in etwa 35 Autominuten erreichbar.

Wien befindet sich in ca. 300 km Entfernung. Mit dem Auto ca. in 3 Std. 20 Minuten erreichbar.

München liegt ca. 153 km entfernt und ist in 2 Stunden per Auto erreichbar

Wohnen am See bedeutet Leben in der Natur. Das Trumer Seenland mit Obertrumer

See, Mattsee und Grabensee sowie der unberührten freien Natur ringsum, ein absoluter Traum. Leben, wo andere Urlaub machen.

Número de propiedad: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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