

Bergheim - Salzburg

# Großzügige Doppelhaushälfte in Hanglage

**CODE DU BIEN: AM-250326**



**PRIX D'ACHAT: 1.430.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 198 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 440 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

**CODE DU BIEN: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	AM-250326	Prix d'achat	1.430.000 EUR
Surface habitable	ca. 198 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	Toit en pente	Commission pour le locataire	3 % zzgl. 20 % USt
Pièces	5	État de la propriété	Excellent Etat
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	3	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée
Année de construction	2006		
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 2 x surface libre		

**CODE DU BIEN: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

CODE DU BIEN: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg

## La propriété



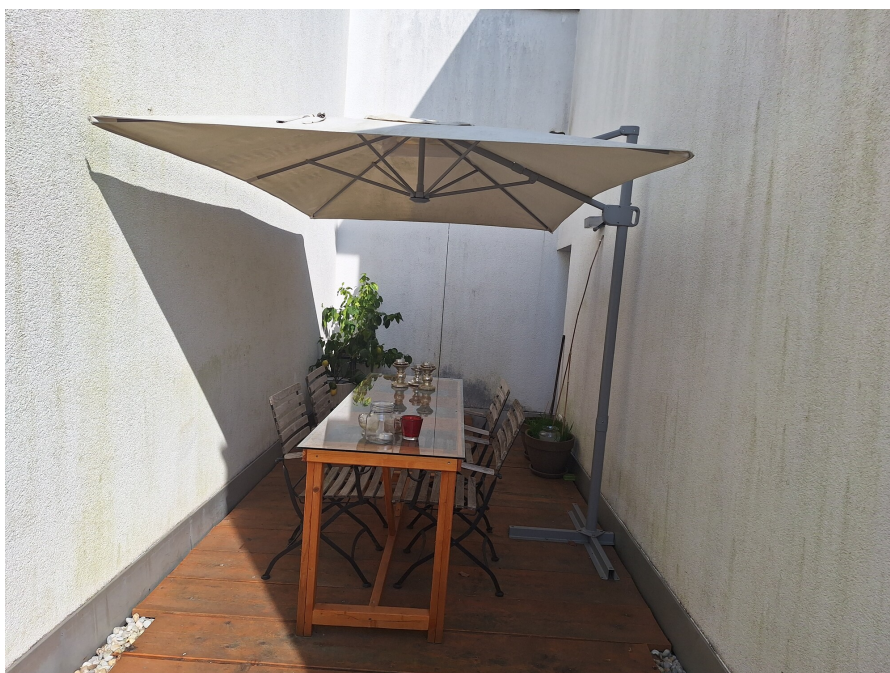
CODE DU BIEN: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg

## La propriété



CODE DU BIEN: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg

## La propriété



**CODE DU BIEN: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg**

## La propriété



**CODE DU BIEN: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg**

## Une première impression

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

**CODE DU BIEN: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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