

Bergheim - Salzburg

# Großzügige Doppelhaushälfte in Hanglage

*Codice oggetto: AM-250326*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.430.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 198 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 440 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	AM-250326
Superficie netta	ca. 198 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a una sola falda
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	2006
Garage/Posto auto	2 x Carport, 2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.430.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	3 % zzgl. 20 % USt
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto

**Codice oggetto: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>a pavimento</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>
<b>Classe Energetica</b>	<b>Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.</b>

Codice oggetto: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg

## La proprietà



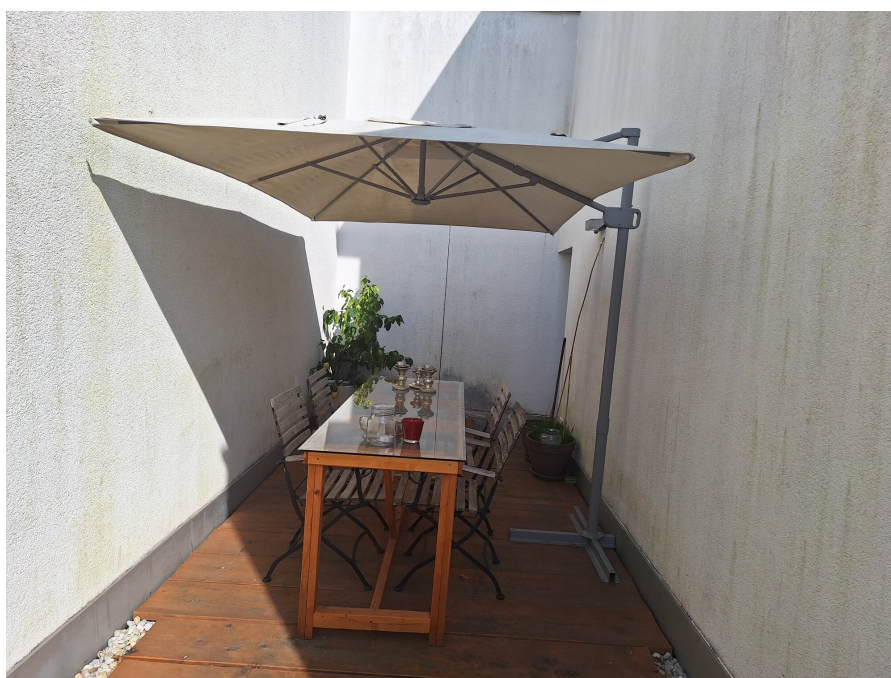
Codice oggetto: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg

## La proprietà



Codice oggetto: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg

## La proprietà



**Codice oggetto: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg**

## La proprietà



Codice oggetto: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg

## La proprietà



Codice oggetto: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg

## La proprietà



Codice oggetto: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg

## La proprietà



**Codice oggetto: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg**

## La proprietà



**Codice oggetto: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg**

## Una prima impressione

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**

**Codice oggetto: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg**

## **Dettagli dei servizi**

- **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**

**Codice oggetto: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: AM-250326 - 5101 Bergheim - Salzburg**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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