

Obertrum am See – Salzburg

Zweitwohnsitz möglich - Architekten-Bungalow in Obertrum am See!

Número da propriedade: MR2022H0501



PREÇO DE COMPRA: 1.645.000 EUR • ÁREA: ca. 170,44 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 932 m²

Número da propriedade: MR2022H0501 - 5162 Obertrum am See – Salzburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: MR2022H0501 - 5162 Obertrum am See – Salzburg

Numa vista geral

Número da propriedade	MR2022H0501
Área	ca. 170,44 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	6
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	2020
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	1.645.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	3 % zuzüglich 20 % Ust.
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 54 m ²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira

Número da propriedade: MR2022H0501 - 5162 Obertrum am See – Salzburg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Aquecimento	Aquecimento urbano

Número da propriedade: MR2022H0501 - 5162 Obertrum am See – Salzburg

O imóvel



Número da propriedade: MR2022H0501 - 5162 Obertrum am See – Salzburg

O imóvel



Número da propriedade: MR2022H0501 - 5162 Obertrum am See – Salzburg

O imóvel



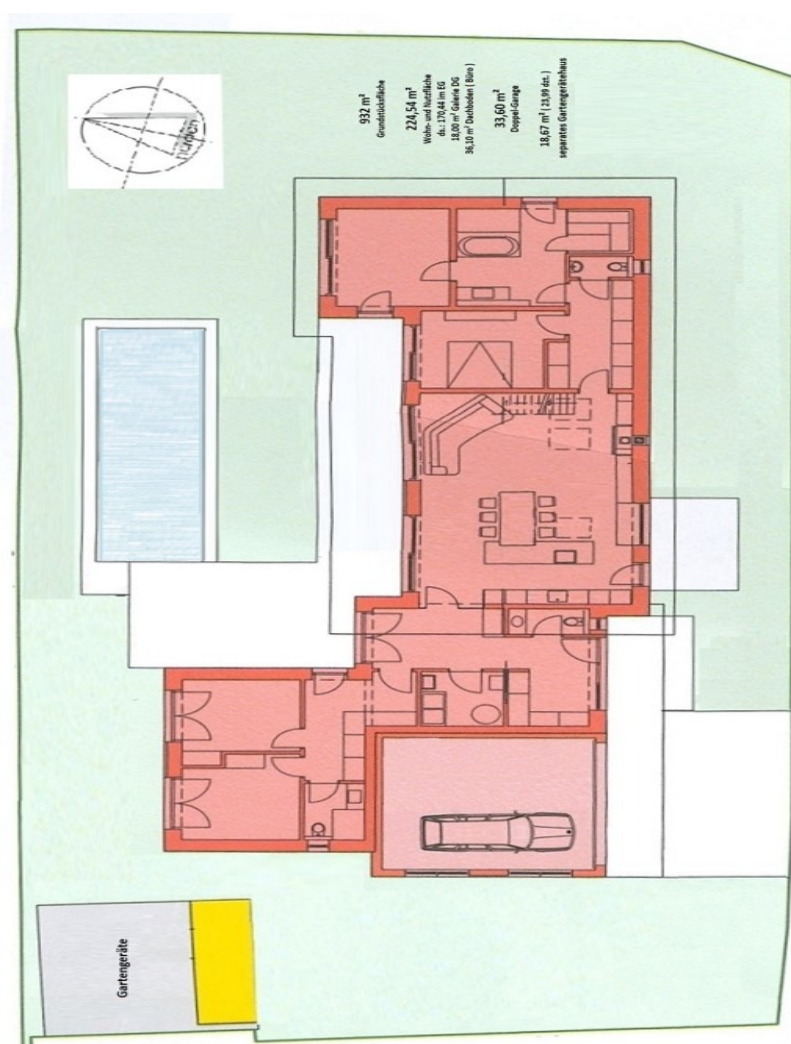
Número da propriedade: MR2022H0501 - 5162 Obertrum am See – Salzburg

O imóvel



Número da propriedade: MR2022H0501 - 5162 Obertrum am See – Salzburg

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: MR2022H0501 - 5162 Obertrum am See – Salzburg

Uma primeira impressão

Zweitwohnsitz möglich - High Level – alles auf einer Ebene und vieles mehr ... Modernes Einfamilienhaus in hochwertiger, massiver Bauweise, BJ 2020. Flächen: 932 m² Grund, 224,54 m² ges. Wohnnutzfläche, d.s.: EG 170,44 m² u. DG 54,10 m², Außen-Pool 36 m², Doppelgarage 33,60 m², 4-6 freie PKW-Stellplätze, Gartengerätehaus 23,99 m², ohne Keller. Hier erfüllt sich Ihr Traum vom modernen Haus mit Pool im Ortszentrum der beliebten und aufstrebenden Marktgemeinde Obertrum am See. Das erstklassig geplante Architektenhaus ist in massiver 50 cm Ziegel-Bauweise und vorwiegend barrierefrei errichtet. Alle Zimmer sind in einer Wohnebene im Erdgeschoß situiert. Das moderne, ansprechende Design und viele Besonderheiten werden Sie begeistern. Der Zugang zum Wohnhaus führt über den Windfang, mit der praktischen Garderobe und angrenzendem Haustechnikraum, weiter in die helle Diele. Hier sind einerseits der großzügige Wohnraum und Privatbereich, sowie zur anderen Seite die Kinder-/Gästeräume angeordnet. Herzstück ist der große Wohnraum mit elegantem Eichendielenboden, der mit einer Raumhöhe von ca. 2,6 bis 5 Meter punktet. Blickfang ist die Galerie, die elegant in Szene gesetzt ist. Die gediegene Herzgessell-Küche in dezentem Grau ist mit Miele-Elektrogeräten vortrefflich ausgestattet. Hier wird das Kochen zum Genuss. Der komfortable Essplatz lädt zum geselligen Beisammensein mit Familie und Freunden ein. Harmonisch fügt sich eine große Wohnlandschaft in das aparte Wohnambiente, die zum Relaxen und Verweilen dient. Der Blick zum offenen Kamin sorgt für behagliche Stunden an kalten Tagen. Ein entzückender Lichtquelle-Sitzplatz ist im großen Wohnrefugium ein besonderes "Lieblingsplatz". Den perfekten Rückzugsbereich finden Sie in der Galerie, ob zum Lesen, Entspannen oder Seele baumeln lassen, ist diese vielseitig nutzbar. Von hier aus ist ein Dachraum zugänglich, der als Lagerraum oder anders, vielseitige Verwendung findet. Die angrenzende hippe Dachterrasse ist ein Highlight, nicht nur für nächtliche Blicke in den Sternenhimmel; sie ist wettergeschützt durch Glas und Dach, und somit ein Freiluftvergnügen mit besonderem Erholungswert. Im Anschluss zum Wohnraum liegt der Privatbereich mit dem Schlafzimmer samt offenem Schrankraum, der viel Platz für Ihre Kleider bietet. Nebenan ist das exquisite Wellnessbad mit Wohlfühlsauna, Wanne, großer Dusche und elegantem Waschtisch situiert. Der durch eine Glasschiebetüre bestens angeordnete Fitnessraum, dient für Kraft-/Ausdauertraining, Yoga oder Gymnastik. Hier absolvieren Sie in Ruhe Ihr tägliches Sportprogramm oder pflegen ein besonderes Hobby. Im Privatbereich ist außerdem ein separates WC gelegen. Von allen Räumen im EG gibt es einen Zugang zur großen Terrasse mit dem erfrischenden, überlangen Pool und dem imposanten Garten. Der Kinder- oder Gästebereich ist bestens geplant und zudem als Einliegerwohnung perfekt geeignet; er besteht aus zwei gemütlichen Zimmern mit Gartenzugang. Das

ansprechende Duschbad mit elegantem Waschtisch, WC und Fenster, bietet alles für einen guten Start in den neuen Tag. Vor den beiden Räumen liegt ein geräumiger Schrank-/Vorraum. Das Gäste-WC im Bereich des Winfangs, ergänzt das umfassende Raumprogramm. Der herrliche Garten mit der großen Eckterrasse ist der perfekte Platz zum Entspannen und Erholen vom hektischen Treiben des Alltags. Der bemerkenswert große Pool und der einladende Whirlpool gewähren für Sie und Ihre Liebsten ein Hochgefühl im privaten Bade- und Spa-Vergnügen. Der Outdoor-Pool ist zudem bestens fürs Schwimmtraining geeignet. Für Ihre PKWs: eine geräumige Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor und zwei davorliegende Stellplätze, sowie bis zu weiteren 4 PKW-Stellplätzen vor dem geräumigen Geräte- und Lagerhaus.

Número da propriedade: MR2022H0501 - 5162 Obertrum am See – Salzburg

Detalhes do equipamento

- Elektrische Außen-Raffstores an allen Fenstern und Türen
- Eleganter Eichendielenboden
- Gediegene Fliesen in Bad und WCs
- Moderne Herzgsell-Küche in Grau
- Hochwertige Miele-Elektro-Geräte
- Fußbodenheizung
- Fernwärme
- Cremebeigefärbig großformatige Terrassenplatten
- Haustechnikraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss
- Kabel-TV
- Extragroßer Außenpool 12 x 3 Meter
- Doppelgarage mit Lademöglichkeit für E-Autos mittels Starkstromanschluss (Wallbox möglich)
- 4 – Pkw-Stellflächen im Freien
- Separates Gartengeräte- und Lagerhaus

Die Küche, Sanitärausstattungen in Bädern und WCs, Pool, Whirlpool und alle fest verbauten Schränke und Lampen sind im Kaufpreis enthalten. Bewegliches Mobiliar, Fitnessgeräte etc. können gegen Ablöse erworben werden. Vorhandene Fitnessgeräte sind: Ruderergometer, Skill-Bike, Hantelset bis 20 kg, Eleiko-Half-Rack.

HWB 68 - fGEE 0,8

Monatliche Betriebskosten dzt. ca. Euro 413,- das sind:

- Fern-/Nahwärme dzt. € 309 und
 - Gemeindeabgaben: Grundsteuer, Wasser, Kanal und Abfallentsorgung dzt. ca. € 104
- Angaben sind verbrauchsorientiert und zuzügl. Stromkosten, Versicherung etc.

Zweit-Wohnsitz-Möglichkeit:

Derzeit besteht die Möglichkeit einen 2. Wohnsitz / Nebenwohnsitz zu begründen. Dafür wird seitens der Gemeinde Obertrum eine jährliche Steuer/Abgabe von dzt. € 645,- jährlich.

Número da propriedade: MR2022H0501 - 5162 Obertrum am See – Salzburg

Tudo sobre a localização

Obertrum - herrliches Landleben und erfrischendes Seevergnügen! Zu den schönsten und beliebtesten Wohnplätzen im Umland der Stadt Salzburg gehört das Salzburger Seengebiet, mit den Trumer Seen. besonders beliebt ist der Obertrumer See, der sich in der Marktgemeinde Obertrum befindet. Obertrum liegt ca. 18 km von der Landeshauptstadt Salzburg entfernt. Die ca. 4.900-Einwohner-Gemeinde bietet eine sehr gute Infrastruktur und viele Freizeitangebote. Der öffentliche Nahverkehr in die Landeshauptstadt Salzburg ist sehr gut ausgebaut. Alles für den täglichen Bedarf ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar; z.B. Bank, Einkaufsmärkte, Geschäfte, Restaurants, Caféhäuser etc., Rechtsanwalt, Fachärzte und Apotheke sind ebenfalls direkt im Ort. Genießen Sie die zahlreichen Rad- und Wanderwege entlang der Trumer Seen, ein Strandbad, Minigolf und Tennis für die Freizeit. Der Obertrumer See liegt nur etwa 500 m Luftlinie entfernt und ist fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar. Das Strandbad sorgt für herrliches Badevergnügen mit Familie und Freunden von Mai bis in die frühen Herbstmonate. Für Kinder stehen Betreuungs- und Bildungseinrichtungen wie Kindergarten, Volksschule und Mittelschule in Ortszentrum von Obertrum zur Verfügung. Die zahlreichen Vereine freuen sich auf neue Mitglieder. Die Stadt Salzburg erreichen Sie in ca. 15 Minuten mit dem Auto, ebenso die Autobahn Salzburg Nord. Die Autobahnauffahrt in Eugendorf ist in nur ca. 10 Minuten erreichbar. Der Flughafen Salzburg liegt etwa 20 Autominuten entfernt. Die attraktive Wohnqualität mit ländlichem Flair und das schnelle Erreichen der Stadt Salzburg machen Obertrum am See zur Toplage für Sie und Ihre Familie. Es besteht derzeit die Möglichkeit diese Liegenschaft als Zweitwohnsitz zu nutzen. In diesem Fall wird von der Gemeinde Obertrum eine Pauschale von aktuell € 645,- jährlich verrechnet.

Número da propriedade: MR2022H0501 - 5162 Obertrum am See – Salzburg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59 Salzburgo

E-Mail: salzburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com