

Seeham / Innerwall – Salzburg

Naturliebhaber - Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung - Seeham

CODE DU BIEN: MR2025H0801



PRIX D'ACHAT: 790.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 184 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 800 m²

CODE DU BIEN: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

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

CODE DU BIEN: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	MR2025H0801
Surface habitable	ca. 184 m²
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Place de stationnement	4 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	790.000 EUR
Type de bien	Maison rurale
Commission pour le locataire	3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % Ust.
Technique de construction	Charpente en bois
Surface de plancher	ca. 100 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Année de construction selon le certificat énergétique	1988
Certification énergétique valable jusqu'au	13.10.2026		
Source d'alimentation	Chaleur géothermique		
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.		

CODE DU BIEN: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

La propriété



CODE DU BIEN: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

La propriété



CODE DU BIEN: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

La propriété



CODE DU BIEN: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

La propriété



CODE DU BIEN: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

La propriété



CODE DU BIEN: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

La propriété



CODE DU BIEN: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

La propriété



CODE DU BIEN: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

La propriété



CODE DU BIEN: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

La propriété



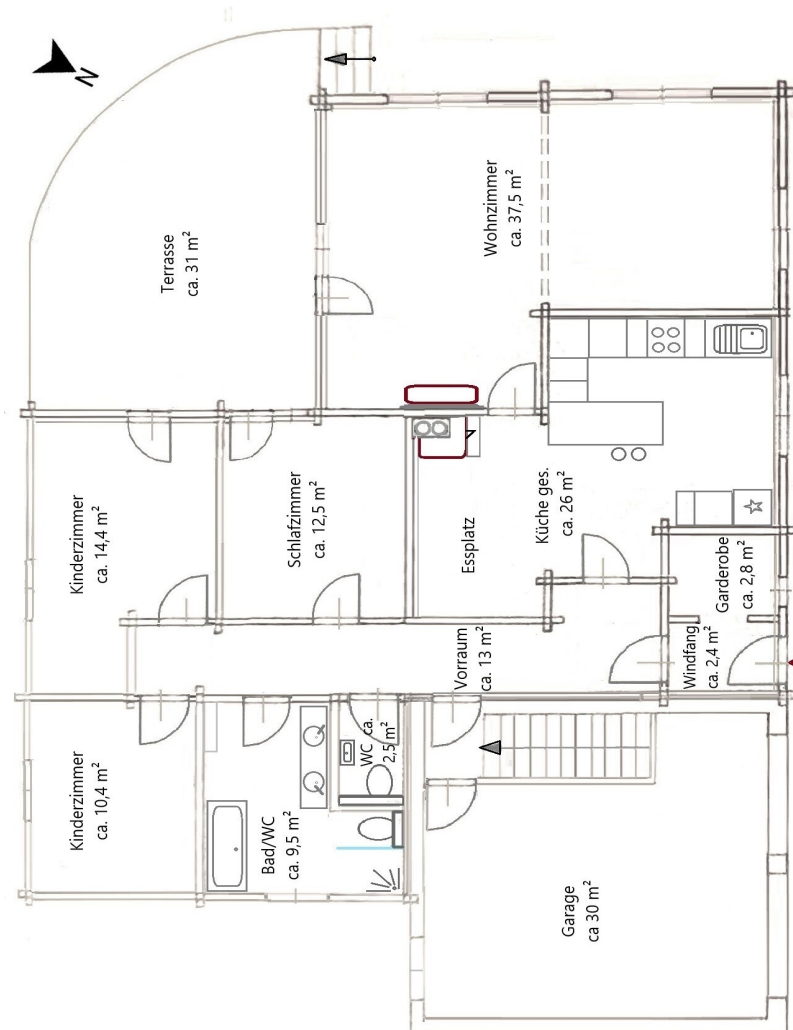
CODE DU BIEN: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

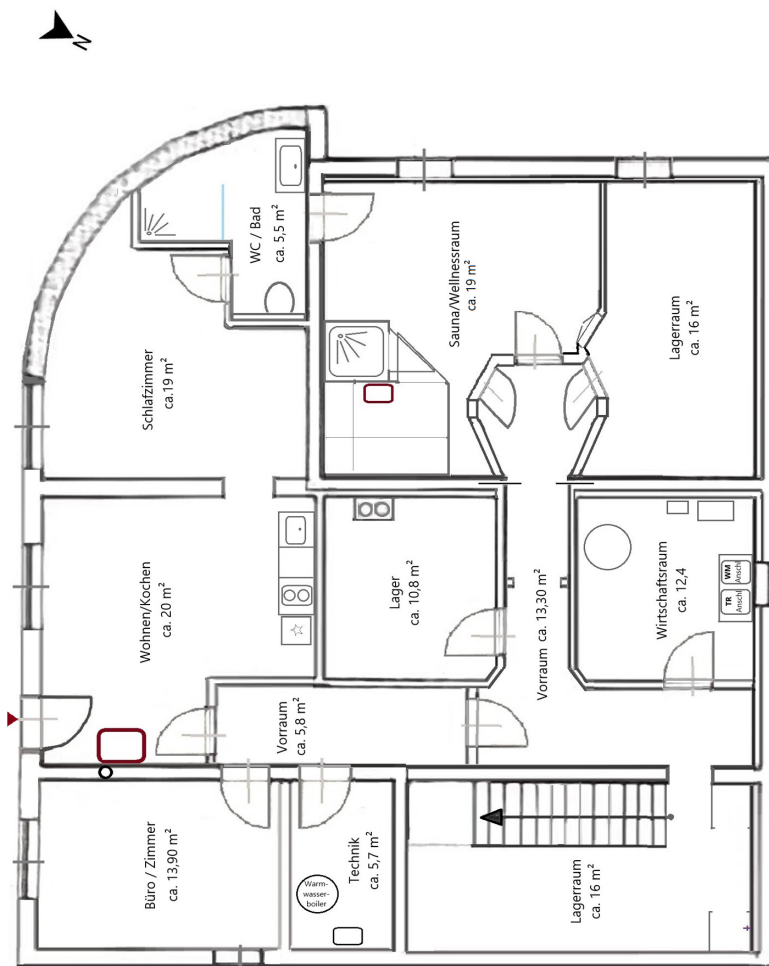
La propriété



CODE DU BIEN: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

Une première impression

Willkommen im großzügigen Landhaus, das mit 184 m² Wohnfläche auf 800 m² Grundstück, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Das freistehende Haus überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, solider Bauqualität und zeitgemäßer Ausstattung. Die kombinierte Holzbauweise (Baujahr 1988) mit nachhaltiger Haustechnik erfüllt ökonomische und ökologische Ansprüche.

Im Erdgeschoß auf ca. 130 m² 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 m² 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 ist mit Terrassenzugang ausgeführt.

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-/Gästerraum vielseitig verwendbar; hier könnte auch eine Küche / Büro mit Teeküche adaptiert werden.

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 einer mit Fußbodenheizung, ein kleiner Lagerraum, Technikraum und der Vorraum zur Verfügung.

Das EG wird mittels Erdwärme/Sole-Heizung (Baujahr 2005) zentral beheizt. Die Einliegerwohnung im UG wird mit neuwertigem Pelletsofen beheizt.

Pluspunkte: Günstige Betriebskosten. Ausreichend Platz für Gartenliebhaber, Spielbereiche und Erholung im privaten Rahmen. Apartes Landhaus in Ruhelage am Ende einer Sackgasse, angrenzend zum Grünland, in kleinem Ein-Zweifamilienhaus-Wohngebiet.

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. Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Strandbad und Gemeindezentrum sind mit dem Auto in 5 Fahrminuten erreichbar. Die Haltestelle für den Schulbus liegt in unmittelbarer Nähe.

CODE DU BIEN: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

Détails des commodités

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
- Smart-Home-System (KNX + Loxone), Glasfaser-Internet (f. Home Office) und Sat-TV

Einliegerwohnung im UG:

- hochwertiger, heller Vinylboden
- neuwertige Pantryküche
- der Büroraum hat einen Wasserabfluss - Umgestaltung als Küche oder Büro mit Teeküche mögl.
- Pelletsofen der alle Räume beheizt
- Duschbad mit Toilette, Handtuchtrocknerheizkörper u. Fußboden-Hzg.
- Direktzugang in den unteren Garten
- Außenstiege vom Garten zur Garage

Technik und weitere Räume im UG:

- Wellnessraum mit Fußbodenheizung, Sauna, Dusche u. Fenster
- Erdwärme/Sole-Heizung mit Elektrischen Pumpenbetrieb Baujahr 2005
- Wirtschaftsraum mit WM- und Trockneranschluss und Heiztechnik
- Technikraum mit Warmwasserboiler, Warmwasseraufbereitung durch Solaranlage (BJ ca. 1993)
- Hobby- oder Lagerraum (dzt. Kleiderzimmer) m. Teppichboden u. Fußbodenheizung ausgestattet
- ein weiterer große Hobby-/Lagerräume mit Stiege und ein kleiner Lagerraum
- Brauchwasserbrunnen f. Gartenwasser, Pumpe/Anschluss i. Technikr. dzt. nicht in Verwendung

PKW-Stellflächen:

XL-Garage und 4 freie PKW-Stellplätze.

Energieausweis:

HWB 76 - fGEE 1,37 erstellt 14.10.2016 - vor Adaptierung der UG-Einliegerwohnung.
Monatliche Betriebskosten, derzeit ges. € 257,20 - das sind:

€ 110,- Gemeindeabgaben für Wasser, Kanal, Abfall, Grundsteuer

€ 147,20 Strom für Betrieb der Pumpe der Erdwärme-Sole-Heizung

- zuzüglich:

- Gebäudeversicherung (dzt. € 72)

- zuzüglich Haushaltsstrom

- Pellets für Beheizung der Einliegerwohnung

- TV, Internet etc.

Betriebskosten sind verbrauchsabhängig.

CODE DU BIEN: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

Tout sur l'emplacement

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. Erholende 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.

CODE DU BIEN: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – 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

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

www.von-poll.com