



WOHNEN IM GRÜNEN

IHR ZUHAUSE UNWEIT DER SALZBURGER SEEN

WOHNEN IM GRÜNEN

Tradition und Beständigkeit

In Eidenham lebt man nicht im hektischen Takt der Städte, sondern im natürlichen Rhythmus des Landes. Die Umgebung ist geprägt von bäuerlicher Kultur, Kapellen, alten Obstbäumen und gepflegten Höfen. Nachbarschaft und Gemeinschaft haben hier noch Bedeutung, genau wie das Bewusstsein für Herkunft, Bodenständigkeit und Eigenverantwortung.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus steht auf einem besonders schönen, sonnigen Grundstück am Tor zum Salzburger Seengebiet. In ruhiger, ländlicher Umgebung gelegen, vereint es das Beste aus Natur, Erholung und traditioneller Wohnkultur – ein ideales Zuhause für alle, die das Ursprüngliche schätzen und den Wert bodenständiger Lebensweise erkennen

Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft vor den bekannten Seen wie dem Grabensee, Mattsee und Obertrumer See, bietet diese Liegenschaft eine hohe Lebensqualität mit bester Anbindung an Salzburg Stadt. Die Lage verbindet naturnahe Erholung mit der Nähe zur städtischen Infrastruktur

Das Einfamilienhaus wurde in traditioneller Bauweise errichtet und laufend gepflegt. Es verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung mit behaglichem Wohnbereich, Küche mit Essplatz. Ein Keller mit Lagerräumen und eine Carport für 2 Fahrzeuge und Lagermöglichkeiten runden das Angebot ab.

Der Bestand bietet sich sowohl für den sofortigen Bezug - oder als Investitionsobjekt an

Kurzdaten:

- Wohntyp: EFH
- Wohnfläche: ca. 130 qm
- Grundstück : ca 790 qm
- Baujahr: 2006
- Keller: Voll unterkellert
- Carport: 2 Stellplätze
- Grundbuchauszug:
- Energieausweis:

Preis: € 729.000

WOHNEN IM GRÜNEN

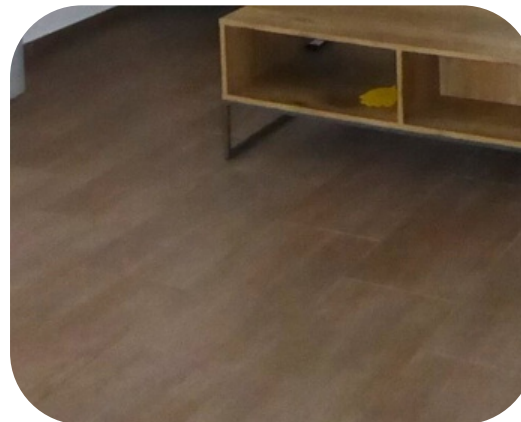


Entfernungen:

- Lebensmittelmarkt ca. 3,2 km
- Schule ca. 9 km
- Arzt ca. 7,2 km
- Apotheke ca. 8 km
- Kindergarten ca. 8 km
- Gastronomie ca. 9 km
- Minigolf ca. 7 km
- Bäckerei ca. 8 km
- Bushaltestelle: ca. 2 km
- Bahnhof ca. 14 km
- Krankenhaus ca. 30 km
- Flughafen ca. 32 km
- Universität ca. 29 km

WOHNEN IM GRÜNEN

- Grundfläche gesamt: ca. 790 qm
- Wohnutzfläche: ca. 130 qm
- Carport: ca. 42 qm (mit Starkstromanschluß)
- Terrasse EG: ca. 50 qm
- Terrasse OG: ca. 11 qm
- Heizung: Fußbodenheizung
- Art der Heizung: Pelletsheizung
- Modell Heizung: Windhager
- Keller: Fußbodenheizung
- Solaranlage: Verrohrung vorhanden
- Kamin: für Kachelofen vorhanden
- Fenster: Thermoverglasung mit Rollo und Fliegenschutzgitter
- Küche: Einbauküche vorhanden
- Medien: Hausnetzwerk vorhanden
- Internet: Glasfaserkabel
- Schlafzimmer: Einbaukästen vorhanden
- Garten: Rasenmäroboter neuwertig



ERNEUERT:

Jahr 2022:
Fassade wurde neu verputzt

Jahr 2025:
EG komplett neu verflies

Keller + Kellerstiege neu verflies

Terrassenbelag OG

WOHNEN IM GRÜNEN

Terrasse

Vom gemütlichen Wohnzimmer aus gelangt man auf die große Terrasse, die mit ihren rund 50 Quadratmetern genügend Platz für fröhliche Familienfeiern, Kindergeburtstage oder ein geselliges Zusammensein an warmen Abenden bietet



OG - Terrasse

Vom Schlafzimmer im Obergeschoss führt ein direkter Zugang auf die etwa 11 Quadratmeter große Terrasse – ein idealer Ort, um in aller Ruhe die Abendsonne zu genießen und den Tag harmonisch ausklingen zu lassen



WOHNEN IM GRÜNEN

Der Garten als Ruheoase

Ein liebevoll gepflegter Garten von besonderer Schönheit erwartet Sie – eine wahre Oase der Ruhe. Besonders hervorzuheben ist, dass dieses Grundstück bereits als Bauland gewidmet ist. Es bietet somit die ideale Grundlage für ein zusätzliches Bauvorhaben ganz nach Ihren Vorstellungen



EG - Großzügige Wohnküche

Die weitläufige Wohn- und Essküche überzeugt mit einer modernen, integrierten Einbauküche und bietet reichlich Platz für gemeinsames Kochen, gesellige Runden und entspanntes Verweilen. Direkt an die Küche schließt eine praktische Speis an, die zusätzlichen Stauraum und Komfort bietet.



WOHNEN IM GRÜNEN

Helles Wohnzimmer

Das helle Wohnzimmer beeindruckt durch seine großzügigen Dimensionen und die freundliche Atmosphäre – ein idealer Ort zum Wohlfühlen und Entspannen



WC mit Dusche

Im Erdgeschoss befindet sich ein praktisch angelegtes Gäste-WC, das zusätzlich mit einer integrierten Dusche ausgestattet ist. Diese Kombination bietet höchsten Komfort für Besucher und ist zugleich eine funktionale Lösung für den Alltag



WOHNEN IM GRÜNEN

Vorraum

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein weitläufiger, klassisch gestalteter Vorraum, der den Stil vergangener Zeiten aufgreift und ein Gefühl von Ankommen und Geborgenheit vermittelt. Die großzügige Raumaufteilung bietet nicht nur ausreichend Platz für Garderobe und Empfang, sondern schafft auch eine repräsentative Atmosphäre



WOHNEN IM GRÜNEN

Schlafzimmer

Das behagliche Schlafzimmer im Obergeschoss lädt mit seiner harmonischen Raumaufteilung und ruhigen Lage zum Ausruhen und Entspannen ein. Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang zur angeschlossenen Terrasse – ein geschützter Rückzugsort unter freiem Himmel, der bereits am Morgen zum Verweilen einlädt und den Blick ins Grüne öffnet



Badezimmer

Im Obergeschoss befindet sich ein großzügig angelegtes Badezimmer, das den Ansprüchen an Komfort und Beständigkeit gleichermaßen gerecht wird. Ausgestattet mit einer klassischen Badewanne sowie einer separaten Dusche, bietet dieser Raum alles, was zu einem gepflegten und entspannenden Tagesausklang gehört



WOHNEN IM GRÜNEN

Keller - Fitnessraum

Im Untergeschoss des Hauses befindet sich ein hochwertig ausgestatteter Kellerraum, der derzeit als Fitnessbereich genutzt wird. Anders als bei herkömmlichen Kellerräumen sorgt hier eine integrierte Fußbodenheizung für angenehme Wärme und ein behagliches Raumklima – auch an kühleren Tagen

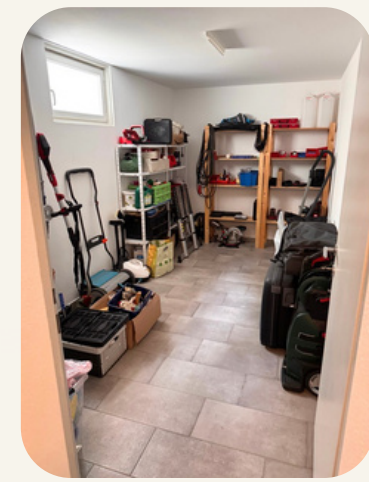


Keller - Vorraum

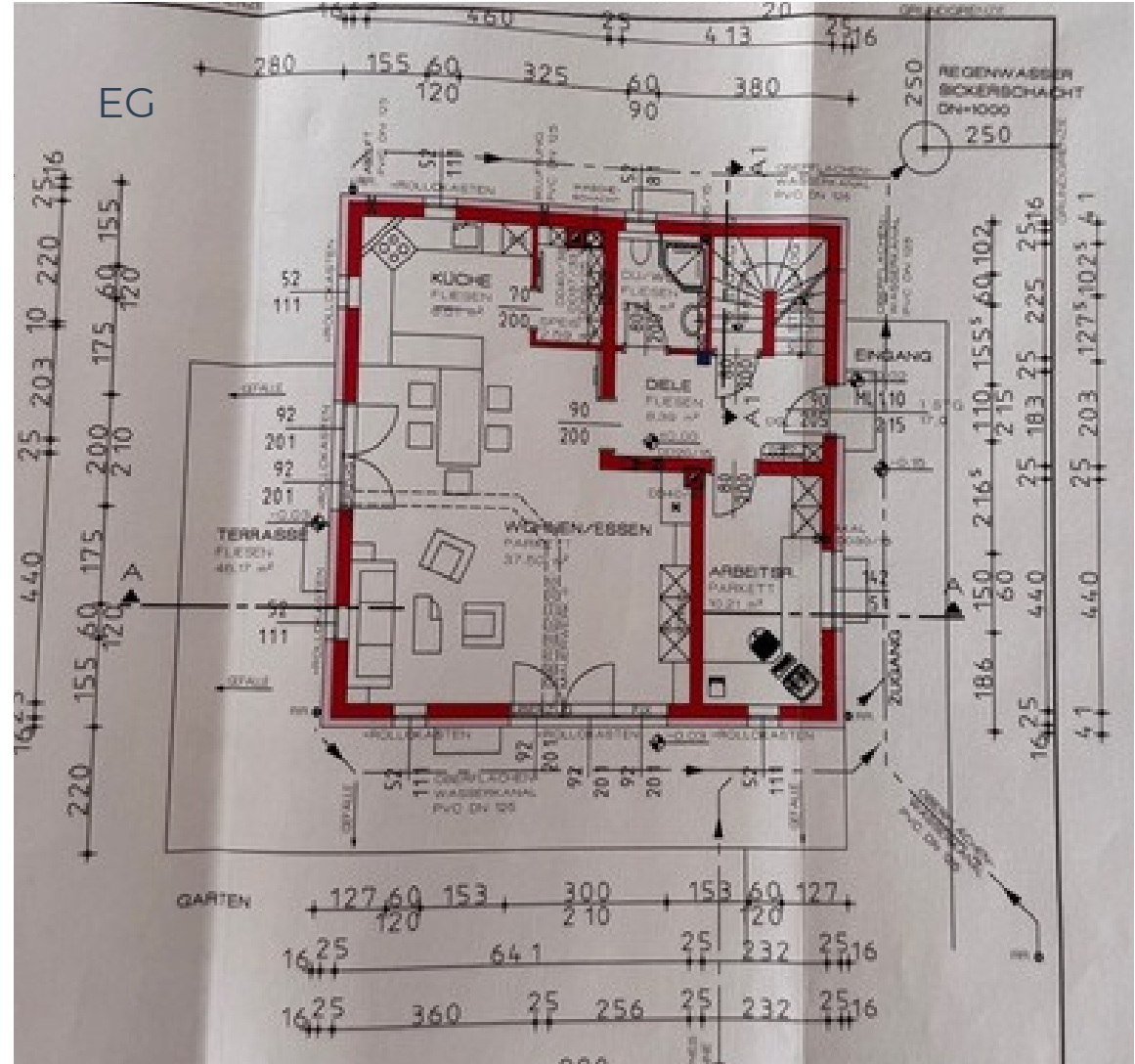
Beim Betreten des Kellergeschosses empfängt ein großzügiger Vorraum, der nicht nur als Verteiler zu den einzelnen Kellerräumen dient, sondern auch praktische Lagermöglichkeiten bietet

Keller - Abstellraum

Im Kellergeschoss befindet sich ein weiterer, angenehm heller Abstellraum, der durch ein Fenster mit Tageslicht versorgt wird – eine Seltenheit, die in gut durchdachten Bauwerken mit Weitblick geplant wurde

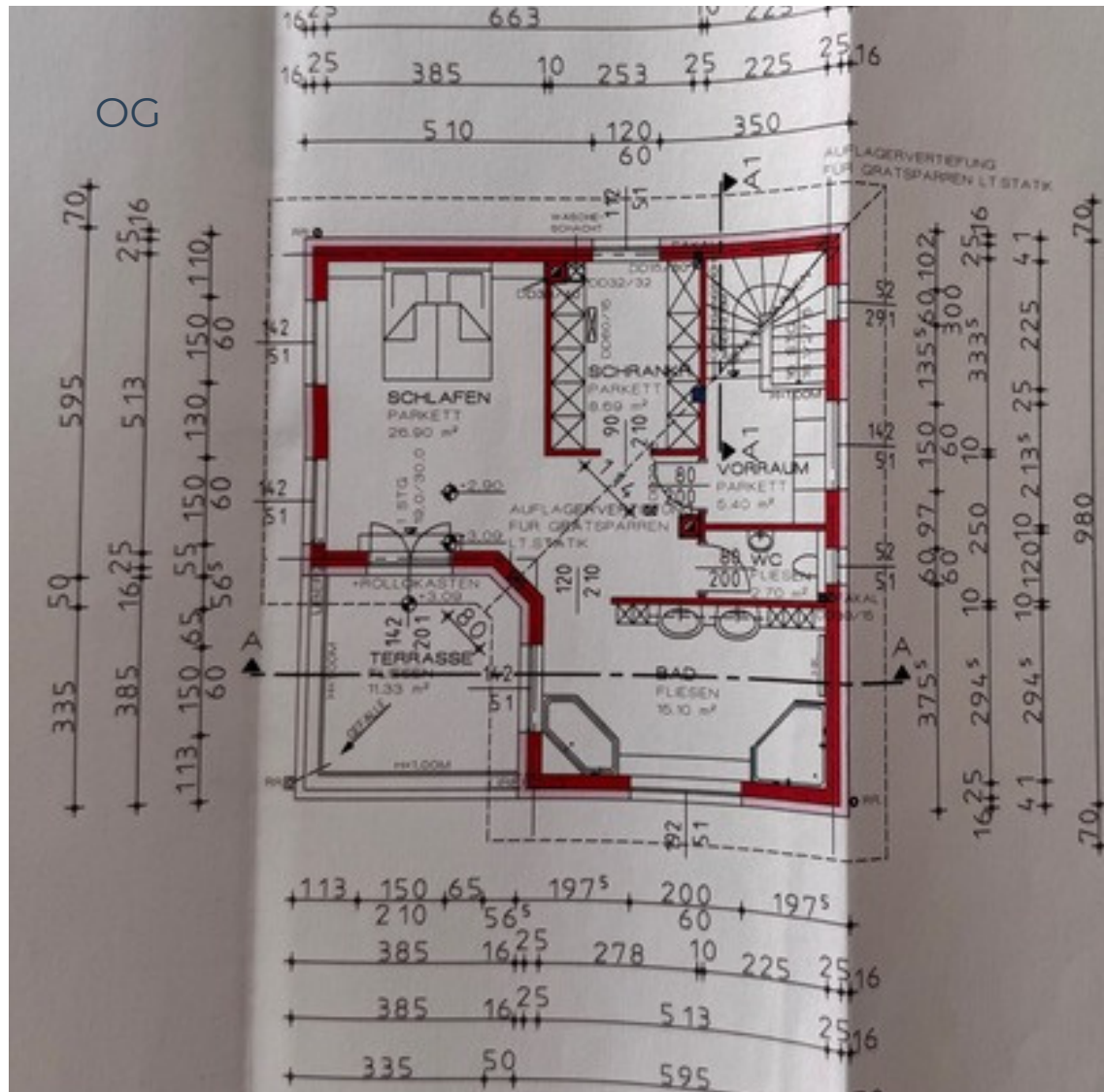


Hand-drawn floor plan of a basement (Keller) showing various rooms and dimensions. The plan includes a Pellets-Lager (9.00 m²), Heizraum (7.45 m²), Waschkü. (0.60 m²), Vorraum (8.39 m²), and Keller (30.46 m² and 10.21 m²). It also shows a staircase, a water pump, and various pipes and valves. Dimensions are given in meters and millimeters.

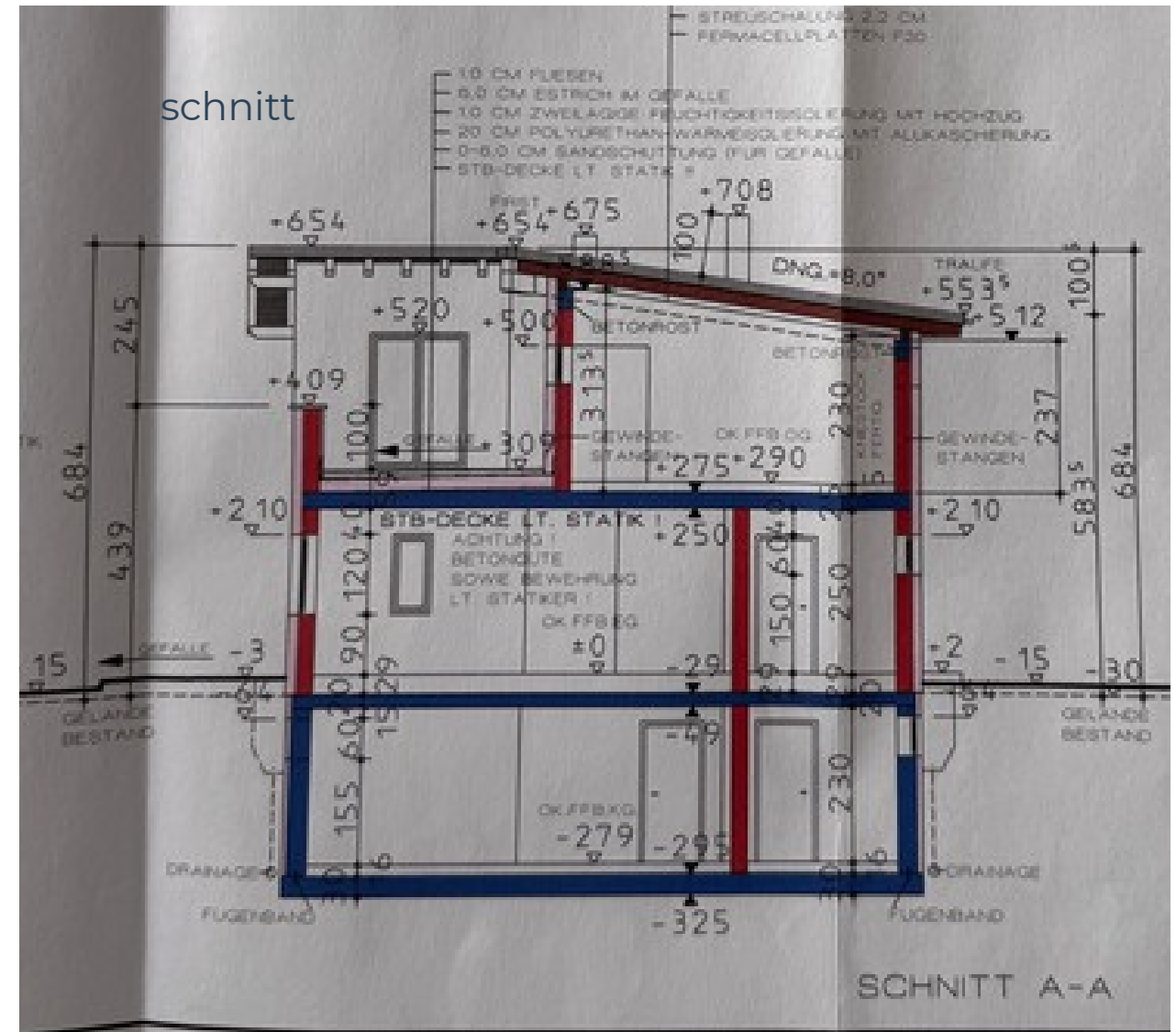


WOHNEN IM GRÜNEN

OG



schnitt



WOHNEN IM GRÜNEN

Haben Sie Interesse an diesem einzigartigen Objekt oder wünschen Sie weiterführende Informationen bzw. eine Besichtigung?

Kontaktieren Sie uns unter: ntbau.salzburg@gmail.com

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen wurden uns vom Verkäufer übermittelt. Eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir – trotz aller Sorgfalt – nicht übernehmen. Maßgeblich sind allein die vertraglich vereinbarten Inhalte.