

Ainring

Wohnen mit Blick auf Salzburg - großzügiges Einfamilienhaus mit weitläufigem Garten

VP azonosító: 25102020



BÉRLETI DÍJ: 1.980 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 205 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.065 m²

VP azonosító: 25102020 - 83404 Ainring

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25102020 - 83404 Ainring

Áttekintés

VP azonosító	25102020
Hasznos lakótér	ca. 205 m²
Teto formája	Nyeregteto
AZ INGATLAN ELÉRHETO	01.11.2025
Szobák	6
Hálósobák	3
FÜRDOSZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1962
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Bérleti díj	1.980 EUR
További költségek	200 EUR
Ház	Családi ház
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 251 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25102020 - 83404 Ainring

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	13.07.2032
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	175.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1962

VP azonosító: 25102020 - 83404 Ainring

Az ingatlan



VP azonosító: 25102020 - 83404 Ainring

Az ingatlan



VP azonosító: 25102020 - 83404 Ainring

Az ingatlan



VP azonosító: 25102020 - 83404 Ainring

Az ingatlan



VP azonosító: 25102020 - 83404 Ainring

Az elso benyomás

Dieses gepflegte Einfamilienhaus, das im Jahr 1962 in solider Bauweise errichtet wurde und seither regelmäßig instand gehalten wurde bietet eine Wohnfläche von ca. 205m² auf einem ca. 1.065m² großen Grundstück. Mit insgesamt sechs großzügigen Zimmern bietet das Haus ein vielseitiges Raumangebot für Familien, Paare oder Menschen, die gerne Gäste empfangen oder ein Home-Office einrichten möchten.

Das Haus liegt in exponierter Lage mit Panoramaaussicht bis zur Festung Salzburg und fügt sich harmonisch in das gewachsene Wohnumfeld ein. Die Umgebung zeichnet sich durch viel Grün aus. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein Eingangsbereich, der genügend Platz für eine Garderobe bietet. Im Erdgeschoss befinden sich ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Schwedenofen, der an kalten Tagen für eine angenehme Atmosphäre sorgt, sowie ein Esszimmer, das sich ideal für gemeinsame Mahlzeiten anbietet. Die Landhausküche ist funktional ausgestattet und lässt Raum für Ihre eigenen Gestaltungsideen. Ebenfalls im Erdgeschoss stehen Ihnen ein Tageslichtbad mit Dusche und Eckbadewanne, sowie ein weiteres Zimmer zur individuellen Nutzung, beispielsweise als Büro oder Gästezimmer, zur Verfügung.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei ruhig gelegene Schlafzimmer und ein weiteres Duschbad mit separatem WC. Die Zimmer bieten ausreichend Platz und lassen sich flexibel als Kinderzimmer, Ankleide oder Arbeitszimmer nutzen.

Die Wohnfläche wird durch einen großzügigen Keller mit Technik- und Lagerräumen vervollständigt. Hier können Vorräte, Hobbygeräte oder Sportausrüstung untergebracht werden. Im Haushaltsraum ist eine weitere Dusche vorhanden. Ein weiterer Raum mit Tageslicht und Ausgang in den Garten ist mit einer Saunakabine ausgestattet und bietet die Möglichkeit sich an kalten Tagen in warmer Atmosphäre zu entspannen.

Der große Garten mit gepflegter Bepflanzung bietet viel Raum für Freizeit, Spiel und Erholung im Freien. Die Terrasse lädt an sonnigen Tagen zum Verweilen ein und eröffnet einen schönen Blick auf die umliegende Landschaft bis hin nach Salzburg. Hier können Sie Gartenfeste feiern, Gemüse ziehen oder einfach die Ruhe genießen. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Garagen sowie zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.

Das Haus wird mit einer Öl-Zentralheizung beheizt. Durch den gepflegten Zustand und die regelmäßige Instandhaltung präsentiert sich die Immobilie sofort einzugsbereit. Die Ausstattung präsentiert sich gepflegt, zeitlos und bietet zugleich Spielraum für individuelle Gestaltungsideen.

Für weitere Informationen oder Besichtigungswünsche kontaktieren Sie uns gerne.
Das Haus ist aktuell noch bis 31.10.2025 vermietet und steht ab 01.11.2025 zum Einzug bereit.

VP azonosító: 25102020 - 83404 Ainring

Minden a helyszínrol

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in guter Siedlungsrandlage von Ainring, einer Gemeinde im Alpenvorland des Landkreises Berchtesgadener Land zwischen Traunstein und Salzburg (Ö). Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Autominuten zu erreichen.

Die nur ca. 10 Kilometer entfernte Anschlussstelle Bad Reichenhall der Autobahn A8 gewährleistet eine sehr gute Verkehrsanbindung zu allen benachbarten Kreisstädten und Landkreisen der Umgebung. Ob ein Freizeitausflug zum Chiemsee oder ein ausgiebiger Einkaufsbummel in der Mozartstadt Salzburg, die durchweg kurzen Fahrzeiten sprechen für diese attraktive geografische Lage.

Aufgrund dieser sehr guten Verkehrsanbindung Richtung Bad Reichenhall, Traunstein oder Salzburg ist Ainring auch ein beliebter Ort für Berufspendler. Der internationale Flughafen Salzburg verbindet die Region mit den wichtigsten Destinationen Europas.

VP azonosító: 25102020 - 83404 Ainring

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.7.2032.

Endenergiebedarf beträgt 175.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

VP azonosító: 25102020 - 83404 Ainring

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Martin Althaus

Bahnhofstraße 1, 83435 Bad Reichenhall

Tel.: +49 8651 - 96 59 59 0

E-Mail: berchtesgadener.land@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com