



LIEBLINGSHAUS

Immobilien sind mehr als nur vier Wände mit einem Dach darauf. Immobilien sind Lebensträume. Lebensräume. Sie erzählen Geschichten von den Menschen, die hier leben. Eine Wohnung oder ein Haus kaufen heißt auch: ein neues Zuhause schaffen... eine neue Geschichte beginnen. Wir überreichen Ihnen hiermit unser exklusives Exposé-Magazin, das wir sorgfältig und mit Liebe zum Detail erstellt haben. Sie können sich auch in unserer speziell produzierten „360-Grad-Tour“ weitere Eindrücke vom Innenleben dieser Immobilie mit einer bequemen Von-Daheim-Besichtigung machen. Wir senden Ihnen den Link dazu. Gerne zeigen wir Ihnen die Räumlichkeiten auch persönlich. Dann beantworten wir Ihnen nicht nur alle Ihre Fragen, sondern haben auch Ideen und Vorschläge, wie diese Immobilie auf Ihre ganz persönlichen Wünsche und Bedürfnisse angepasst werden kann. Wir wollen, dass hier eine gute Geschichte für Sie beginnt!

Ihre Beatrix Ruthardt & Susanne Erhartt

Das sind
die Fakten
DIE ÜBERSICHT

Das RUTHARDT Immobilien Exposé

DAS SCHLÜSSELBRETT

| | |
|---------------------|---|
| Immobilientyp | freistehende Villa in Massivbauweise |
| Ruhige Wohnlage | Freudlspergerweg 24, 5020 Salzburg |
| Baujahr | 1966, letzte Sanierung 2004 |
| Grundstück | 866 m ² |
| Größe | Wohnung auf rund 283 m ² Gesamtwohnfläche |
| Wohnflächen | Haupthaus 206 m ² , Einliegerwohnung 77 m ² |
| Wellness | 3 Badezimmer |
| Alternativ-Heizung | 1 gemauerter Kachelofen, 1 gemauerter Kaminofen |
| Heizung | Pellets-Heizanlage NEU ab Sommer 2023 |
| Energieausweis | HWB 99, fGEE 1,46 vom 12.12.2021 |
| Parken | 2 Garagen, 1 kleiner Carport, Frestellplätze |
| Einzug | nach Vereinbarung |
| Ambiente | hochwertige Ausstattung |
| Extras | Einliegerwohnung, Schwimmteich |
| Kaufpreis | 1.670.000 Euro |
| Käuferprovision | 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% MwSt. |
| Ansprechbar für Sie | Beatrix Ruthardt, +43 (0)664 511 80 89 |
| Mail | info@daheim-in-salzburg.at |



Herzlich Willkommen

IN SALZBURG - STADTTEIL ALT-LIEFERING

“ *Was mich hier begeistert: Die wunderbare Lage - ganz nah zur Altstadt in Salzburg und doch mit der entsprechenden Ruhe für ein schönes Daheimsein!* ”



OASE DER RUHE

Herzlich Willkommen im schönen Stadtteil Alt-Liefering der Stadt Salzburg. Dort, wo das Leben noch grün ist. Eine kleine Straße mit Bewohnern, die einander freundlich grüßen; mit gepflegten Häusern in schönen Gärten. Der Standort im reinen Wohngebiet, dass Ihr neues Zuhause werden könnte, ist eine gemütliche Straße.

Die Gegend ist ruhig und fast schon ländlich, die Häuser sind groß und nicht zu nah beieinander, die Nachbarn freundlich, die Gärten gepflegt. Hier wohnen Paare, manche noch jung, andere haben bereits Familie, wieder andere sind schon über sechzig und genießen das Leben im Grünen. Ist das Ihre Adresse?

Spazieren Sie gemütlich auf einem Weg umgeben von einer herrlichen Wiese in ganz kurzer Zeit zum Salzachsee, eine Oase der Ruhe und Entspannung. Ich weiß wovon ich spreche, ich habe diesen Spaziergang selbst mit dem entzückenden Hund der derzeitigen Eigentümer der Villa gemacht, es war herrlich für Hund und mich.

Trotz seiner absoluten Ruhelage bietet diese einzigartige Immobilie sehr viele Vorteile für die Flexibilität im Alltag.

Eine rasche Anbindung an den öffentlichen Verkehr wird durch die wenigen Gehminuten vom Wohnhaus zur nächsten Haltestelle des O-Bus in die Stadt Salzburg optimiert.

Fußläufig können Sie alle Einkäufe für den persönlichen Bedarf erledigen. Mit dem Auto erreichen Sie rasch die Autobahnauffahrt Salzburg Mitte und haben damit alle Möglichkeiten Ihre persönlichen Bedürfnisse abzudecken.

Ein Wohnort in der Festspielstadt Salzburg deckt alle Ihre Wünsche an das Leben ab. Sei es zum Einkauf, kulturelle Veranstaltungen der verschiedensten Art, Ausbildungsangebote für Ihre Kinder und ein ganz besonderes Lebensgefühl für Menschen, die JA zum Leben sagen und mit unserem Angebot alle ihre Träume - wie Ruhe und trotzdem am Puls der Zeit - verwirklichen zu können.

DIE AUSSTATTUNG



GEBÄUDE - WOHNHAUS

- massive Bauweise
- Kupferdach
- Alarmanlage
- Pellets-Heizanlage neu ab Sommer 2023
- 3 Etagen - gehobene Ausstattung auf insgesamt 283 m² Wohnen

EINLIEGERWOHNUNG

- Einliegerwohnung mit rund 77 m² - separater Eingang im Außenbereich
- Wohnzimmer mit Erker
- Bad mit Wanne und Tageslicht
- 1 Schlafraum
- Küche
- Loggia
- Kachelofen

NATURSCHWIMMTEICH

- 10 x 6 Meter mit Holz-Liegeterrasse
- Tiefe 1,5 bis 3 Meter
- Filterbecken - Biofilter und Pumpen

KELLER

- teilweise unterkellert

PARKEN

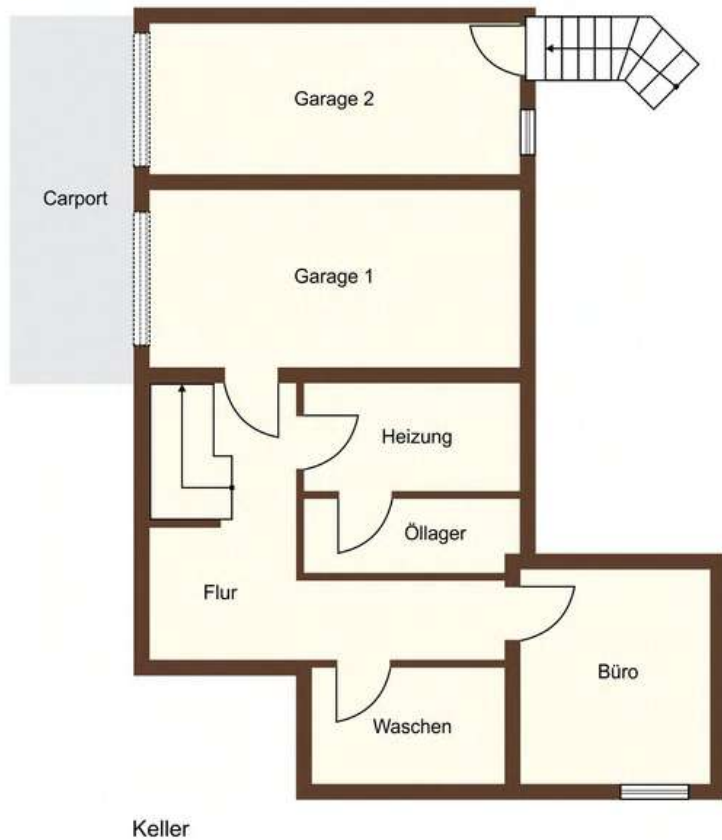
- zwei Garagen + Carport
- Freistellplätze

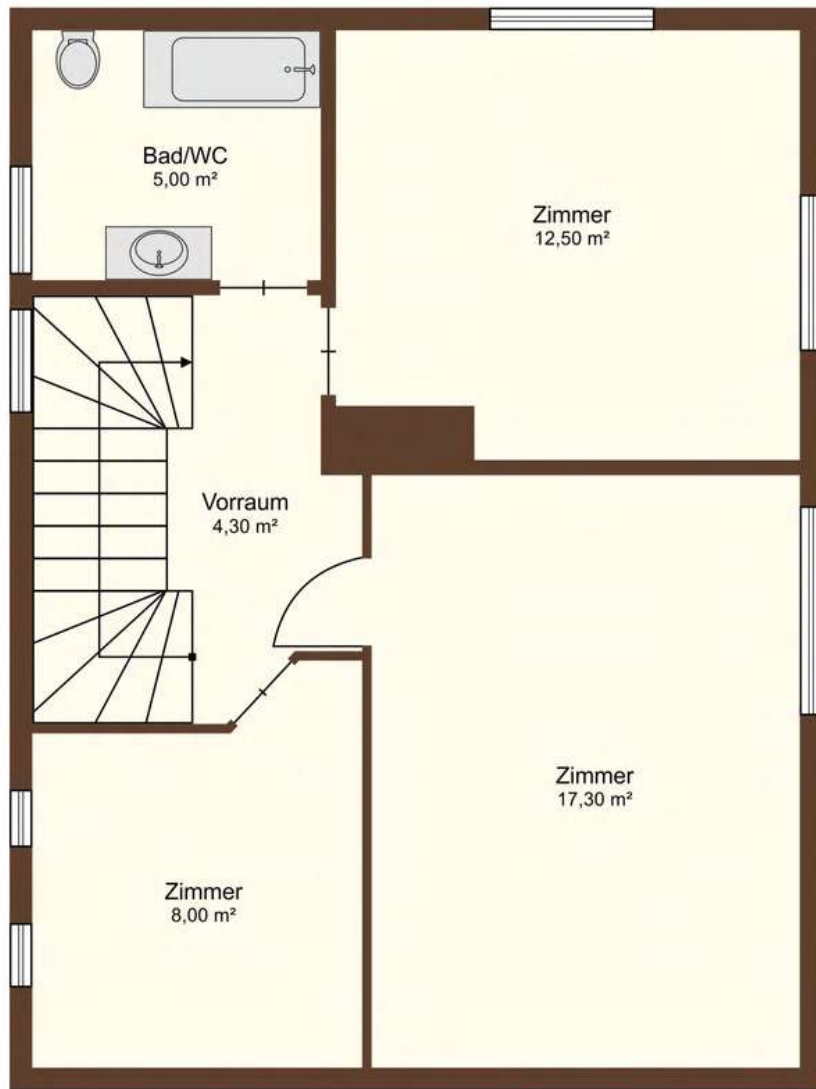


GRUNDRISSSE

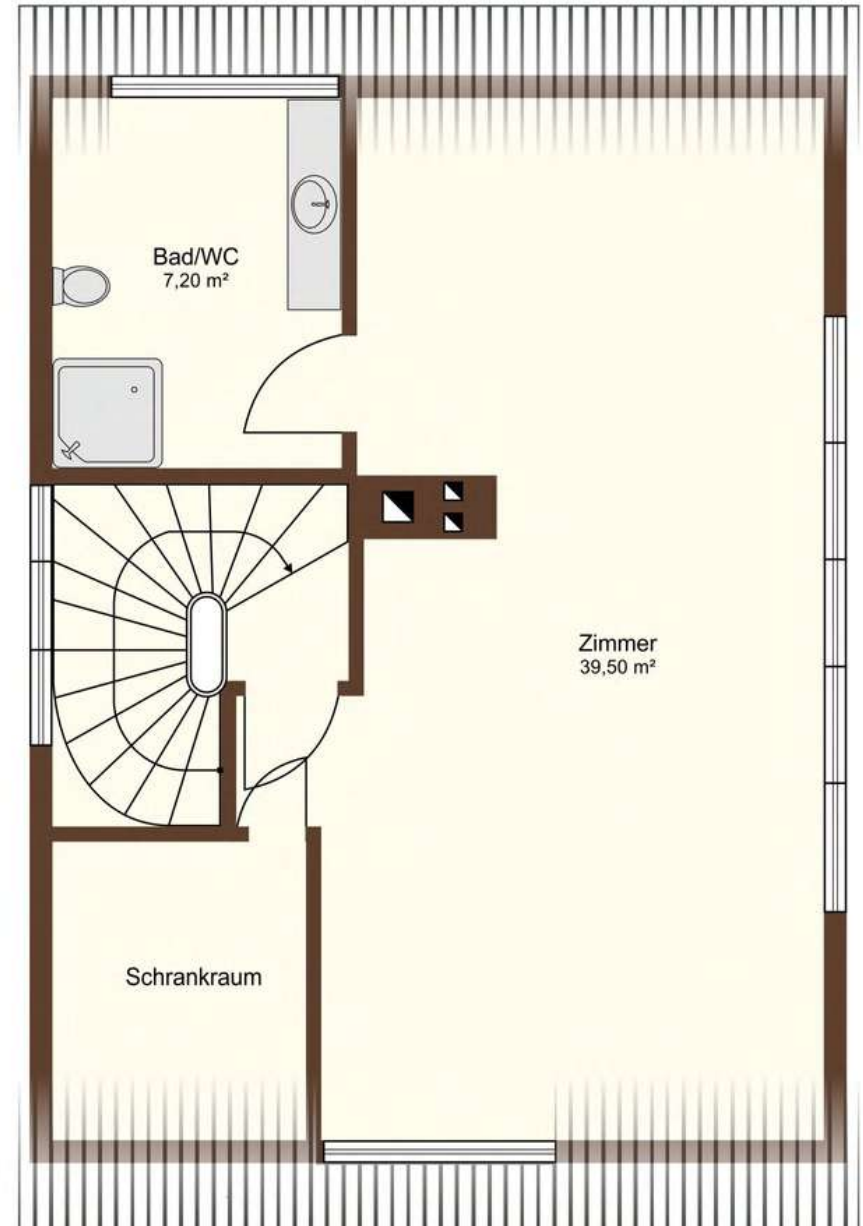
Hier finden Sie die Grundrisse der einzelnen Etagen im Wohnhaus.

Die hier gemachten Angaben basieren ausschließlich auf Informationen der Verkäufer. Wir sind selbstverständlich ebenfalls um richtige und vollständige Angaben bemüht, können jedoch für die Angaben des Verkäufers keine Haftung übernehmen.





1. Obergeschoss

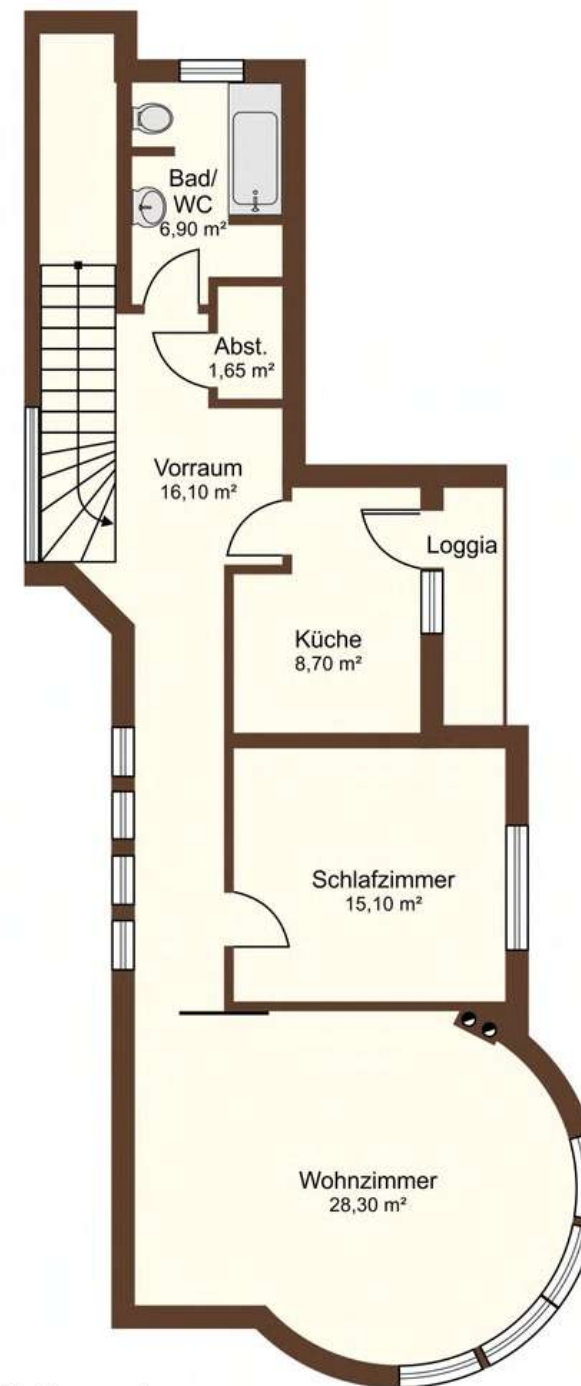


Dachgeschoss

GRUNDRISS

EINLIEGERWOHNUNG

Die große 2-Zimmer-Einliegerwohnung betreten Sie über einen eigenen Eingang. Auf rund 77 m² stehen Ihnen hier sämtliche Möglichkeiten zur Nutzung offen: ob als Wohnraum für Familienmitglieder oder als Arbeitsbereich - klar getrennt vom Wohnhaus und somit frei von Störungen durch eventuellen Kundenverkehr. Die imposante Fensterfront im 28 m² großen Erkerzimmer hinterlässt definitiv Eindruck.



Einliegerwohnung



INNENAUSSTATTUNG

BÖDEN

- Holzdielen - Parkettböden - Fliesen

FENSTER

- Holz - Aluminium

ALTERNATIVE HEIZUNG

- Kachelofen im Essbereich - gemauerter Kaminofen im Wohnzimmer

NASSRÄUME

- 3 Badezimmer - ansprechende Gestaltung - mit Dusche oder Wanne - alle mit Tageslicht

KÜCHE

- offene Einbauküche im Landhausstil - Tischlerqualität - hochwertige Elektrogeräte

ERDGESCHOSS

- phantastischer Schnitt mit Erker im Wohnzimmer - Bibliothek - Büro - Lesecke - Essbereich - Küche - Vorraum - Gäste WC

OBERGESCHOSS

- 2 Schlafzimmer - Büro - Badezimmer

DACHGESCHOSS

- 1 Schlafzimmer - extra Raumhöhe mit sichtbarem Dachstuhl - Schrankraum - Badezimmer

Das ist die Immobilie

GUTE ENTSCHEIDUNG

Wir präsentieren Ihnen heute eine Immobilie, die Sie begeistern wird. Hier spielt Ihr neues Leben in einer Villa mit drei Etagen samt ausgebautem Dachgeschoss und einer komplett ausgelagerten Einliegerwohnung auf insgesamt rund 283 m² Wohnfläche.

Besonderer Pluspunkt ist also eine zusätzliche Einliegerwohnung, hier können Sie Wohnen und Arbeiten auf rund 77 m² problemlos miteinander verbinden. Schon im Außen-Eingangsbereich des Wohnhauses wird Privatbereich und möglicher Arbeitsbereich klar voneinander getrennt. Ein eventueller Kundenverkehr hat daher keinen störenden Einfluss auf Ihre Privatsphäre. Die optimale gewerbliche Nutzung ist somit gegeben.

Die zusätzliche Fläche der Einliegerwohnung können Sie natürlich auch für Familienmitglieder als Wohnraum anbieten, für Haushaltshilfen oder Aupairhilfen als ständige Wohnadresse, aber auch zur Vermietung nutzen.

Außerdem verfügen Sie hier über eine Doppelgarage mit Zugang zum Haus und dem Garten, davor ein kleiner Carport und Freistellplätze für Ihre Autos. Das Kellergeschoss erreichen Sie von der Garage oder über den Vorraum im Erdgeschoss des Wohnhauses. Hier sind die Heizanlage und die Waschküche untergebracht. Ein weiterer Raum wird derzeit als Büro genutzt und wartet auf vielleicht neue Ideen der künftigen Eigentümer. Manche wollen ihn groß, - und

das bekommen Sie hier: Der Garten des Hauses ist optisch ein Highlight und wird Ihnen viel Freude bereiten. Der Blick auf den professionell angelegten Teich von der Terrasse des Hauses ist Entspannung pur fürs Auge. Der große Schwimmteich mit einem Ausmaß von ca. 10 x 6 m und einem Entspannungsbereich am Ufer wird alle Bewohner der Villa begeistern. Die Technik des Teiches mit Filterbecken, zwei Bio-Filter und zwei Pumpen verspricht Ihnen pures Genießen den ganzen Sommer lang ohne ständig mit Reinigungsarbeiten beschäftigt zu sein. Hier im Garten ist alles schon gewachsen - alter Baumbestand, Sträucher und unkomplizierte Pflanzen lassen Sie einfach nur genießen. Die Pflege der Grünfläche übernimmt der Rasenmäherroboter.

Hier werden Sie sich das ganze Jahr wohlfühlen, daher zeigen wir Ihnen rechts auch den Garten in seiner zauberhaften Winterlandschaft. Die Winterfotos hat uns der Eigentümer zur Verfügung gestellt, damit Sie sich auch ein Bild vom Garten in der kalten und ruhigen Jahreszeit machen können.

Die grandiose Terrasse wird im Sommer sicherlich das erweiterte Wohnzimmer sein. Sie hat eine Süd-Ost-Ausrichtung und tritt mit edlen Porphy-Steinplatten auf. Die XXL-Terrasse ist etwas ganz Besonderes: Sie lädt ein zum Glückhsein, Zusammensein mit Freunden, zum Grillen oder einfach nur zum entspannten Sitzen zum Ausklang des Tages.



JAHRESZEITEN-IDYLLE? BITTESCHÖN!

Schon im Eingangsbereich werden Sie den grünen Damen der Eigentümer spüren, eine besonders geschmackvolle Gestaltung wird Sie am Weg zur Haustüre begleiten. Wir betreten das Haus, gehen über den Vorraum in das Wohnhaus und stehen im Wohnbereich. Zentrum des Lebens: Nicht umsonst heißt es englisch „living room“. Hier werden Sie leben. Und hier können Sie gut leben. Sie werden es erleben – bei unserer Besichtigung, auf der es viel zu entdecken gibt.

Kommen Sie herein? Beginnen wir im Wohnzimmer. Für manche ein Ort der Begegnung. Hier zeigt man, wer man ist. Es wird aufregend sein, diesem Raum mit seinem ungewöhnlichen Schnitt und Ihren Wohnideen ein ganz persönliches Leben zu verleihen.

Schauen Sie auf die Details in den Fotos! Bei der Besichtigung fühlen Sie bitte mit Ihren Händen die warmen, teuren Materialien; begehren den andersartigen Schnitt und sehen mit eigenen Augen, wie das Spiel mit Licht und Materialien diesem Raum seinen Zauber gibt. Spiel mit dem Feuer? Ungefährlich! Denn Sie haben hier einen gemauerten Kamin, Sie sehen ihn auf unseren Fotos.

Eine Küche von Profis für Profis: Hier wird Kochen zum sinnlichen Genuss. Liebe geht durch den Magen. In dieser Traumküche vom Tischler gefertigt, könnte das gut funktionieren. Hochwertige Markengeräte, optimale Arbeitshöhe, tiefer Stauraum, Schubladen mit selbstschließender Rollschubführung. Und weil man Liebe nicht kaufen kann, bekommen Sie das alles beim Hauskauf kostenlos dazu. Ein Highlight! Nicht nur zum Kochen, sondern auch zum Gucken. Hier macht das Brutzeln richtig Spaß.

Ein warmer Kachelofen verbindet den einladenden Essbereich mit der Küche und wartet auf gemütliche, kulinarische Stunden mit Blick in den wundervollen Garten, der zu jeder Jahreszeit eine ganz besondere Freude verspricht.

Das Ambiente der Villa ist überaus wertvoll, um nicht zu sagen: luxuriös. Hier wurde nicht gespart, was Ihnen bei Ihrem Einzug dann aber Zeit sparen wird. Die einzelnen Zimmergrößen geben Ihnen Raum für vielfältige Nutzungen zum Schlafen, für Kinder, aber auch für Übernachtungsbesuch oder zum Arbeiten. Unsere Vorschläge und die Größenangaben sehen Sie bitte im Grundriss.

Glücklich leben oder schlafen im Dachgeschoss mit sichtbarem Dachstuhl und charmanten Schrägen. Das Dachgeschoss wird derzeit als gemütliches Schlafzimmer mit eigenem, modernen Bad, Schrankraum und mit Blick ins Grüne genutzt. Durch das große Platzangebot des Hauses ist die Nutzung des Dachgeschosses grenzenlos. Möglichkeiten gibt es viele: zum Beispiel einen Trainingsraum? Oder eine Möglichkeit für den Rückzug vom Alltag? Entscheiden Sie selbst wie Sie diesen Raum nützen wollen!

Alle Räumlichkeiten haben eine erstklassige Ausstattung: die Böden aus hochwertigem Holz, geschmackvollen Fliesen; glatte, strahlend weiße Wände; hochwertige, teilweise bodentiefe Fenster aus Holz-Alu; weiße Zimmertüren mit modernen Beschlägen, in diesem Haus wurde mit Geschmack und Liebe zum Detail bei der Renovierung investiert.

Der aktuelle Eigentümer dieser wunderschönen Immobilie hat bereits den

Umbau der Heizungsanlage von Öl auf Pellets ab Juli 2023 in Auftrag gegeben. Damit wird eine klimaneutrale Heizmöglichkeit geschaffen.

Diese geschmackvolle Villa werden Sie mit unserer Besichtigung entdecken: Welche wundervolle Mühe man sich bei der Ausstattung gegeben hat und wie besonders das Ambiente wirkt, das alles erleben Sie, wenn Sie sich gleich zu unserer virtuellen Besichtigung in 360-Grad-Technik anmelden.

Wir laden Sie herzlich ein, Ihre Ideen und Fragen bei einer persönlichen Begehung mit uns zu besprechen!



Über diesen QR-Code gelangen Sie zum 360-Grad-Rundgang. Öffnen Sie die Kamera-App auf Ihrem Handy, richten Sie die Kamera auf den QR-Code. Es erscheint automatisch ein Hinweis - Tippen Sie darauf um den Code zu scannen und den Inhalt zu öffnen!





RUHEOASE - DIE WASSERSTELLE FÜR IHRE SEELE



DER HELLE FREUNDLICHE ESSBEREICH MIT AUSGANG ZUR TERRASSE



DAS DACHGESCHOSS MIT ANGRENZENDEM BAD WIRD DERZEIT ALS SCHLAFRAUM GENUTZT





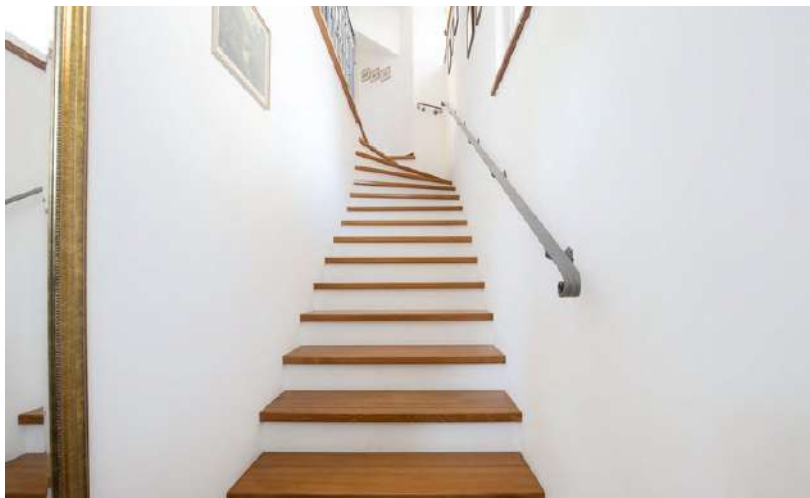
DIE GEMÜTLICHE LESECKE IM ERDGESCHOSS



DAS WOHNZIMMER MIT GROSSEM ERKER UND BLICK IN DEN TRAUMHAFTEN GARTEN



DIE EINLIEGERWOHNUNG MIT WOHLFÜHLCHARAKTER





DAS GROSSARTIGE WOHNZIMMER DER EINLIEGERWOHNUNG



DAS ANSPRECHENDE BADEZIMMER DER EINLIEGERWOHNUNG

Das sind Ihre IMMOBILIENEXPERTEN

Wir sind Beatrix Ruthardt und Susanne Erhardt - nicht nur Geschäftspartner, sondern auch Mutter und Tochter.

Spezialisiert sind wir auf private und gewerbliche Immobilien in Stadt und Land Salzburg, Tirol, Oberösterreich und Bayern. Unsere Kunden erhalten von uns professionelle und fortschrittliche Serviceleistungen rund um das Immobiliengeschäft.

Die Ansprüche und Bedürfnisse unserer privaten und gewerblichen Kunden haben für uns oberste Priorität. Wir begegnen unseren Kunden kompetent, fair und freundlich. Durch unsere fachkundigen und effektiven Strategien, erreichen wir schnell und zuverlässig unser gemeinsames Ziel: die schnelle und sichere Vermarktung und Vermittlung der Immobilie.

Seit der Gründung unseres Immobilienbüros, konnten wir zahlreiche Käufer und Verkäufer erfolgreich zusammenbringen.

Wir freuen uns Ihr kompetenter, zuverlässiger und professioneller Ansprechpartner in Immobilienangelegenheiten zu sein.



BEATRIX RUTHARDT

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Aufgabengebiet:

konzessionierte Immobilientreuhänderin,
Verkauf und Vermittlung von Immobilien,
Wertermittlung von Immobilien

+43 (0)664 511 80 89
trixi@daheim-in-salzburg.at



SUSANNE ERHARTT

DIPL. IMMOBILIENMAKLERIN

Aufgabengebiet:

Immobilienvermarktung und -vermittlung,
Immobilienfotografie, Webdesign, Social
Media und Online Kommunikation

+43 (0)660 26 38 004
susi@daheim-in-salzburg.at