



DAHEIM IN STRASSWALCHEN - ANKOMMEN. DURCHATMEN. WOHLFÜHLEN.



REIHENHAUS

Immobilien sind mehr als nur vier Wände mit einem Dach darauf. Immobilien sind Lebensräume. 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. 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

Das sind
die Fakten
DIE ÜBERSICHT

DAS SCHLÜSSELBRETT

Immobilientyp	Eckreihenhaus
Ruhige Lage, zentrumsnah	5204 Straßwalchen, Burgfriedstrasse 114, Top 6A
Baujahr	1995
Wohnfläche	rund 107 m ²
Outdoor	großer Garten, gemauerter Grill
Heizung	Fernwärme
Energieausweis	HWB 87 fGEE 1,25 vom 05.10.2020
Parken	2 Frestellplätze
Extra	Specksteinofen, Sauna
Ambiente	sehr gepflegt
Keller	62 m ² mit Sauna und Dusche
Betriebskosten	monatlich 534 Euro inkl. 69,50 Euro Rücklagenfond
Kaufpreis	449.000 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 STRASSWALCHEN

“ *Was mich hier begeistert: viel Platz für eine
Familie - in einer wunderbaren Aussichtslage.*



RUHIGES WOHNEN MIT AUSBLICK

Willkommen in einer Wohnlage, die Familien ein Zuhause mit besonderer Lebensqualität bietet. Dieses charmante Eckreihenhaus in der Burgfriedstraße vereint ruhiges Wohnen mit einem herrlichen Ausblick auf die umliegende Landschaft des Salzburger Flachgaus. Hier können Kinder unbeschwert aufwachsen, während die Eltern die entspannte Atmosphäre und die Nähe zur Natur genießen.

Straßwalchen zählt zu den gefragtesten Wohngemeinden im Salzburger Flachgau und begeistert mit einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie einem lebendigen Ortskern. Alles, was den Familienalltag erleichtert, befindet sich in kurzer Distanz: Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche Cafés und Restaurants sind bequem erreichbar. Die kurzen Wege schaffen mehr Zeit für das Wesentliche – gemeinsame Momente mit der Familie.

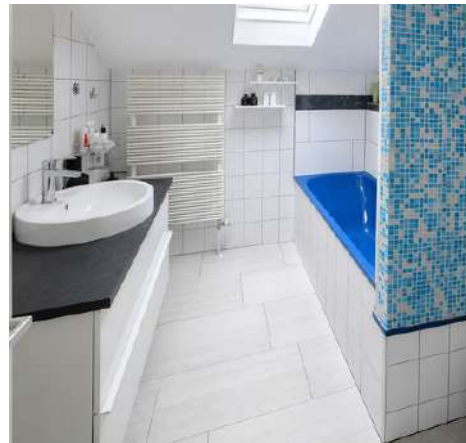
Ein vielfältiges Freizeitangebot macht Straßwalchen besonders lebenswert. Ob Sportvereine, Spielplätze, Rad- und

Wanderwege oder Ausflüge zu den idyllischen Seen des Salzburger Seenlandes – die Möglichkeiten für aktive Freizeitgestaltung beginnen praktisch direkt vor der Haustür. Die naturnahe Umgebung bietet Kindern viel Raum zum Entdecken und Erwachsenen einen willkommenen Ausgleich zum Alltag.

Auch Berufspendler profitieren von der hervorragenden Verkehrsanbindung. Über die Westautobahn (A1) sowie den Bahnhof Straßwalchen gelangen Sie rasch in die Stadt Salzburg oder in Richtung Oberösterreich. So verbindet dieser Standort auf ideale Weise ruhiges Familienleben mit beruflicher Flexibilität.

Die Burgfriedstraße steht für ein Wohngefühl, das heute besonders gefragt ist: eine ruhige Aussichtslage, ein sicheres und familienfreundliches Umfeld sowie die perfekte Balance zwischen Natur, Infrastruktur und Mobilität.

Ein Ort, an dem aus einem Haus ein echtes Zuhause wird und Erinnerungen für Generationen entstehen.



DIE AUSSTATTUNG

GEBÄUDE:

- Eckreihenhaus, massive Bauweise
- Vollwärmeschutz
- 107 m² Wohnfläche
- perfekte Raumaufteilung
- Rund 100 m² Garten, Gartenhaus
- 62 m² Keller mit Sauna und Dusche

FENSTER UND TÜREN:

- Kunststofffenster
- weiße Kunststofftüren
- Eingangstüre Aluminium

HEIZUNG:

- Fernwärme
- Heizanlage 2023 erneuert
- Kaminofen im Wohnzimmer

BADEZIMMER:

- Wanne
- helles Design
- Tageslicht

SONSTIGES:

- Einbauküche
- Schlafzimmer mit Klimaanlage
- 2 PKW-Abstellplätze

Das ist die Immobilie

GUTE ENTSCHEIDUNG



Dieses liebevoll gepflegte Eckreihenhaus vereint Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung und eine traumhafte Aussichtslage zu einem Zuhause, in dem sich die ganze Familie wohlfühlen kann. Mit rund 107 m² Wohnfläche, zusätzlich 62 m² Kellerfläche sowie einem großzügigen Eckgrundstück bietet diese Immobilie viel Platz für das Familienleben und zahlreiche Möglichkeiten, die eigenen Wohnträume zu verwirklichen.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Vorraum, der ein angenehmes Raumgefühl vermittelt. Die hochwertige Aluminium-Haustüre, ein praktisches Gäste-WC sowie die funktionale Raumaufteilung unterstreichen den durchdachten Charakter des Hauses.

Die Küche und der Wohnbereich sind bewusst voneinander getrennt – ideal für alle, die gerne kochen und dennoch ihren eigenen Rückzugsbereich schätzen. Eine praktische Durchreiche verbindet die Küche mit dem Essbereich und sorgt für kurze Wege sowie ein kommunikatives Miteinander beim gemeinsamen Essen.

Das Herzstück des Hauses bildet das außergewöhnlich großzügige Wohnzimmer. Der helle Essbereich mit seinem gemütlichen Sitzplatz am Fenster lädt dazu ein, den Tag bei einem Frühstück mit Blick ins Grüne zu beginnen oder entspannte Stunden mit Familie und Freunden zu verbringen.

Der anschließende Wohnbereich überzeugt durch seine freundliche Atmosphäre: Große Fensterflächen nach Süden sorgen für viel Tageslicht, während die Terrassentüre nach Westen den direkten Zugang in den Garten eröffnet und die Wohnräume harmonisch mit dem Außenbereich verbindet.

Der liebevoll gestaltete Garten ist ein wahres Highlight dieser Immobilie. Als Eckreihenhaus genießen Sie besonders viel Freiraum und Privatsphäre. Die sonnige Terrasse mit gemauertem Grill lädt zu geselligen Grillabenden und gemütlichen Sommerfesten ein. Ein Hochbeet an der Südseite bietet Platz für Kräuter oder Gemüse, während ein Gartenhaus zusätzlichen Stauraum schafft. Direkt beim Garteneingang befindet sich außerdem eine praktische Gerätehütte aus Blech für Gartengeräte und Fahrräder. Ein besonderer Vorteil ist der separate Gartenzugang über ein Tor neben der Haustüre. Dadurch gelangen Sie bequem in den Garten, ohne durch das Haus gehen zu müssen – ideal für Gartenarbeiten, Kinder mit Fahrrädern oder Gäste bei einer Gartenfeier.

Über eine Treppe gelangen Sie vom Wohnbereich in das Obergeschoss, das mit einer familienfreundlichen Raumaufteilung überzeugt. Hier erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Eltern, Kinder oder ein Homeoffice bieten. Das helle Badezimmer mit Tageslicht ist mit einer Badewanne ausgestattet und lädt zum Entspannen nach einem langen Tag ein.

Ein besonderes Highlight befindet sich in einem der Kinderzimmer: Hier wurde der Dachboden geschickt als zusätzlicher Schlafbereich ausgebaut. Diese liebevoll gestaltete Ebene schafft nicht nur ein außergewöhnliches Wohngefühl, sondern bietet Kindern und Jugendlichen einen ganz besonderen Rückzugsort mit viel Platz zum Spielen, Lernen und Träumen.

Auch das Kellergeschoss eröffnet zahlreiche Möglichkeiten. Mit rund 62 m² Nutzfläche steht Ihnen außergewöhnlich viel Stauraum zur Verfügung. Neben einer praktischen Waschküche befinden sich hier eine Sauna mit angrenzender Dusche – der ideale Ort für entspannte Wellnessmomente in den eigenen vier Wänden. Ein weiterer großzügiger Raum wird derzeit als Büro sowie als zusätzlicher Schlafraum genutzt und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, ganz nach den Bedürfnissen Ihrer Familie.

Besonders hervorzuheben ist der gepflegte Gesamtzustand der Immobilie. Das Haus wurde über die Jahre laufend modernisiert und liebevoll instand gehalten. So sorgen unter anderem die Fernwärmeheizung sowie der Vollwärmeschutz für zeitgemäßen Wohnkomfort und eine gute Energieeffizienz.

Fazit:

Dieses charmante Eckreihenhaus vereint Großzügigkeit, Wohnqualität und ein durchdachtes Raumkonzept mit einem wunderschönen Garten und herrlicher Aussicht. Es bietet ausreichend Platz für die ganze Familie, flexible Nutzungsmöglichkeiten und die ideale Grundlage, um sich den Traum vom eigenen Zuhause zu erfüllen.

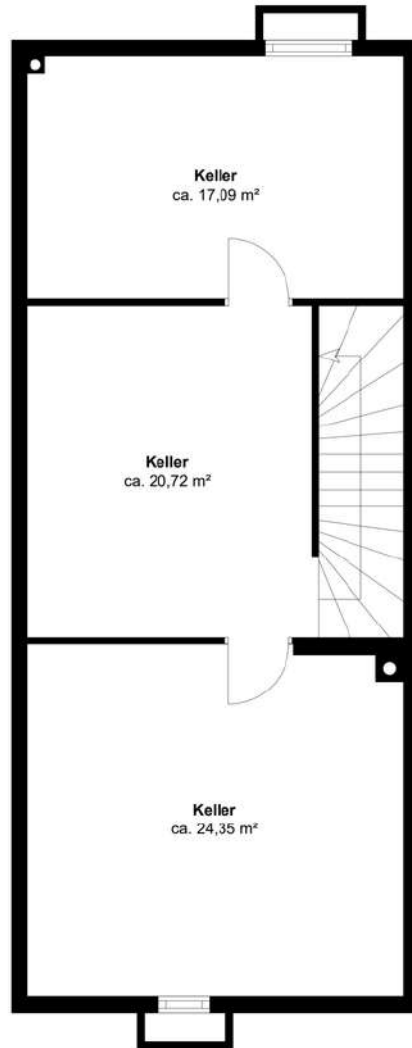
Eine Immobilie, die mit ihrem gepflegten Zustand, ihrer familienfreundlichen Atmosphäre und ihrem besonderen Wohngefühl nachhaltig begeistert.



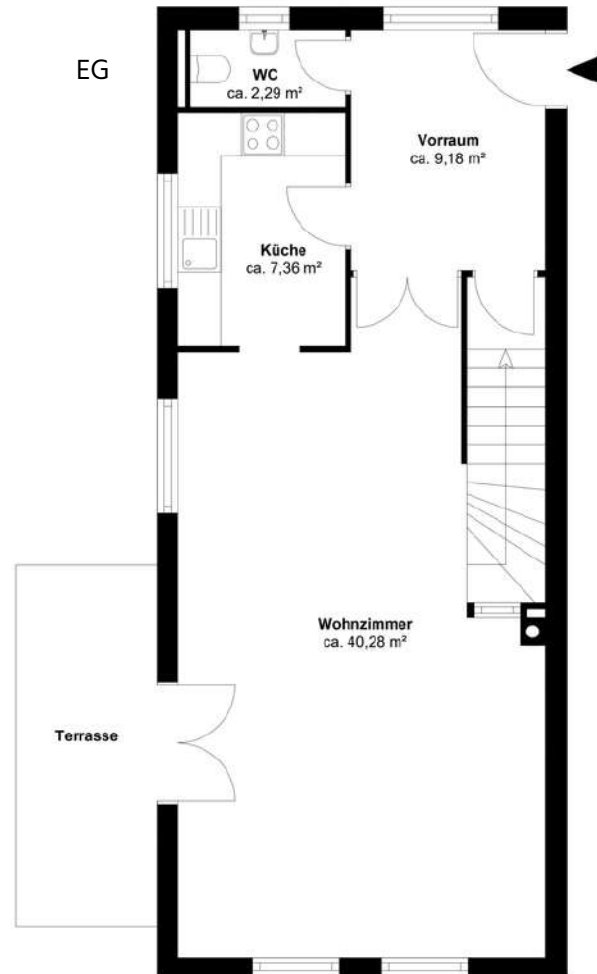
GRUNDRISSSE

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.

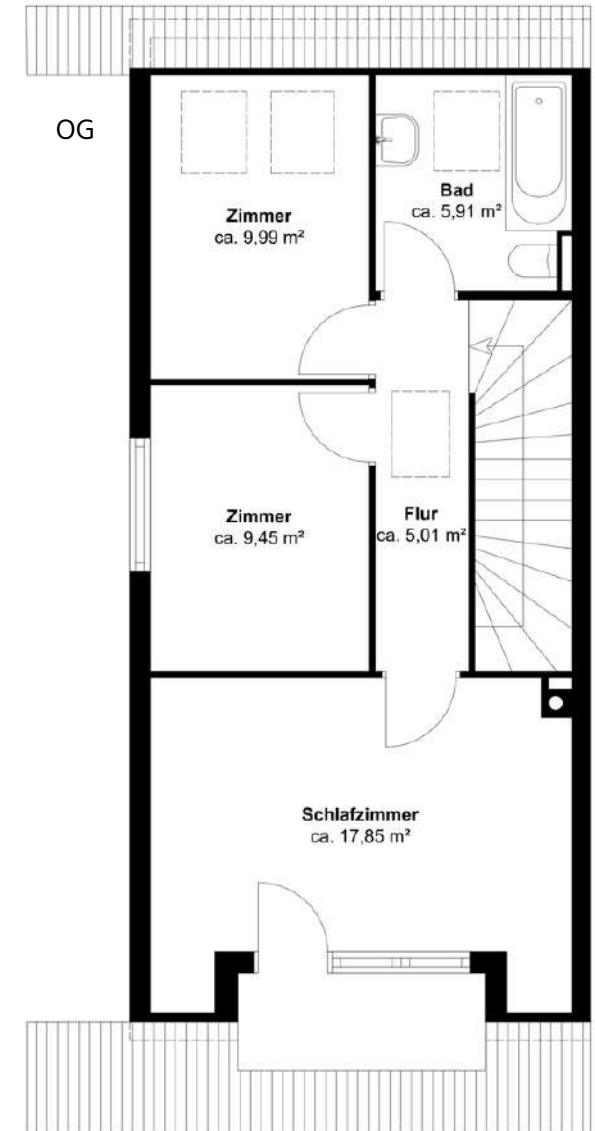
KG



EG



OG



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