

Seeham / Innerwall – Salzburg

# Naturliebhaber - Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung - Seeham

Objektnummer: MR2025H0801



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 184 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 800 m<sup>2</sup>

Objektnummer: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | MR2025H0801               |
| Wohnfläche   | ca. 184 m²                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                        |
|-------------|----------------------------------------|
| Kaufpreis   | Auf Anfrage                            |
| Haus        | Landhaus                               |
| Provision   | 3 % vom Kaufpreis zuzüglich 20 % Ust.  |
| Bauweise    | Holz                                   |
| Nutzfläche  | ca. 100 m²                             |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Einbauküche |

Objektnummer: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                              |                |                |      |
|------------------------------|----------------|----------------|------|
| Heizungsart                  | Zentralheizung | Baujahr laut   | 1988 |
| Energieausweis<br>gültig bis | 13.10.2026     | Energieausweis |      |
| Befeuerung                   | Erdwärme       |                |      |



Objektnummer: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

## Die Immobilie





Objektnummer: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

## Die Immobilie





Objektnummer: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

## Die Immobilie





Objektnummer: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

## Die Immobilie



Objektnummer: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

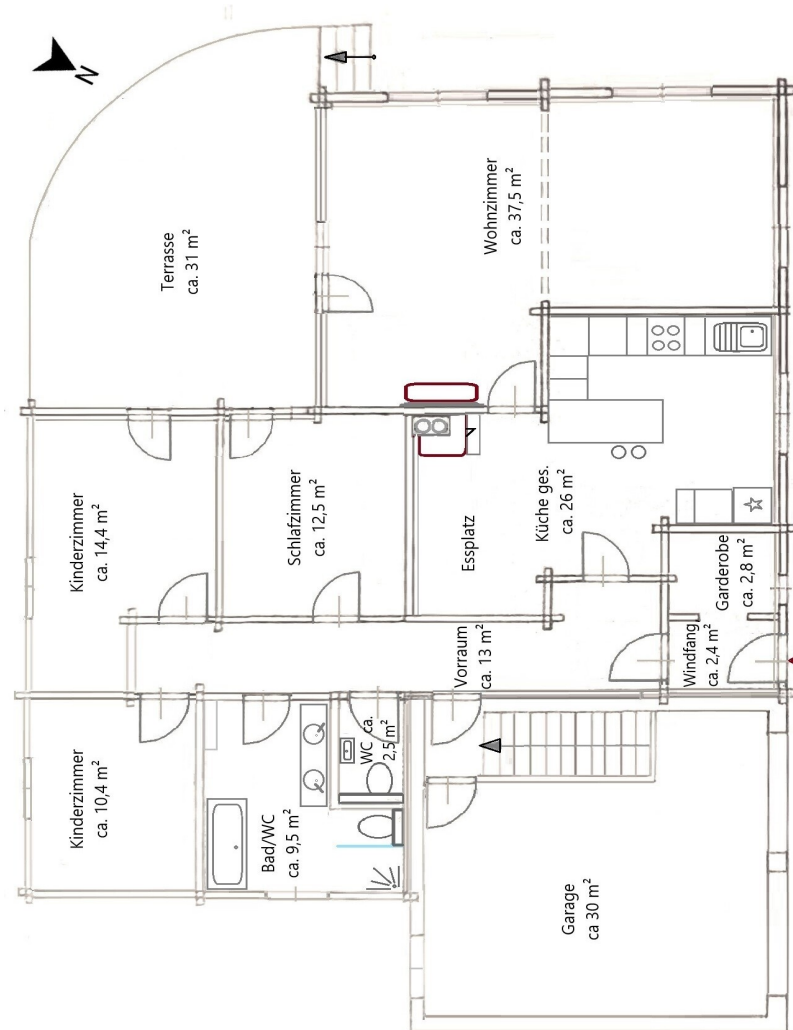
## Die Immobilie

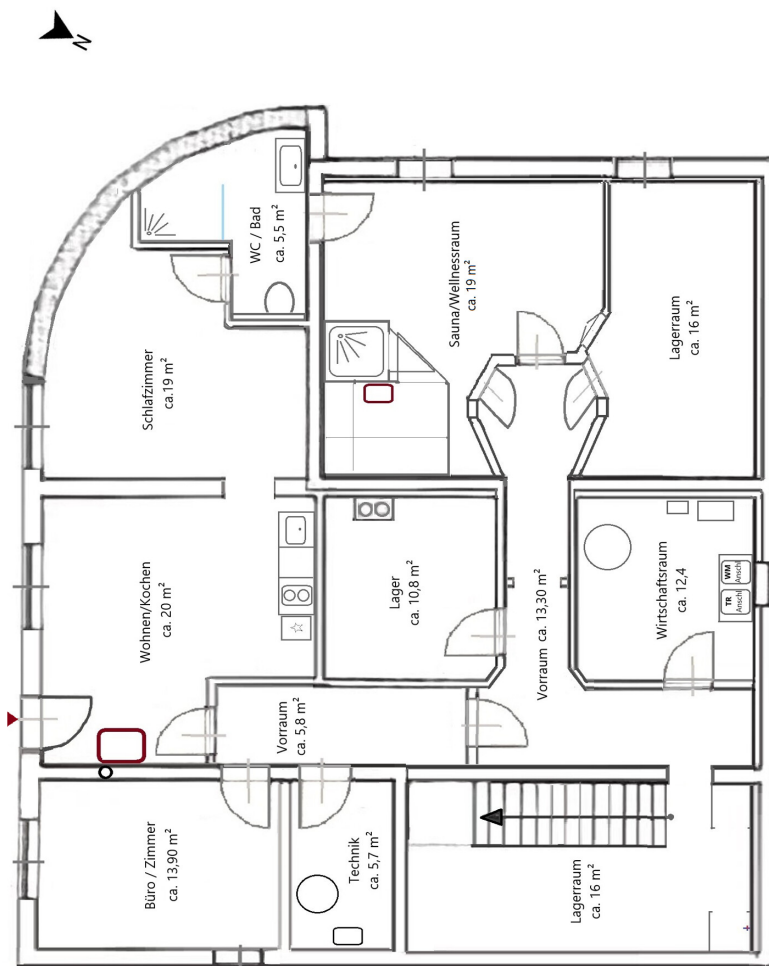




Objektnummer: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

## Ein erster Eindruck

Willkommen im großzügigen Landhaus, das mit 184 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Objektnummer: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

## Ausstattung und Details

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.



**Objektnummer: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg**

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: MR2025H0801 - 5164 Seeham / Innerwall – Salzburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Kössler

---

Nonntaler Hauptstraße 59, A-5020 Salzburg

Tel.: +43 662 - 26 59 75

E-Mail: [salzburg@von-poll.com](mailto:salzburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)