

Ainring

# Wohnen mit Blick auf Salzburg - großzügiges Einfamilienhaus mit weitläufigem Garten

CODICE OGGETTO: 25102020



PREZZO D'AFFITTO: 1.980 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 205 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.065 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25102020 - 83404 Ainring**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25102020 - 83404 Ainring

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25102020                             |
| Superficie netta    | ca. 205 m <sup>2</sup>               |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| DISPONIBILE DAL     | 01.11.2025                           |
| Vani                | 6                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1962                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                       |                                                                                                   |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'affitto      | 1.980 EUR                                                                                         |
| Costi aggiuntivi      | 200 EUR                                                                                           |
| Casa                  | Casa unifamiliare                                                                                 |
| Stato dell'immobile   | Curato                                                                                            |
| Tipologia costruttiva | massiccio                                                                                         |
| Superficie lorda      | ca. 251 m <sup>2</sup>                                                                            |
| Caratteristiche       | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 25102020 - 83404 Ainring

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 13.07.2032           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 175.90 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | F                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1962                |

CODICE OGGETTO: 25102020 - 83404 Ainring

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25102020 - 83404 Ainring

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25102020 - 83404 Ainring

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25102020 - 83404 Ainring

## La proprietà





**CODICE OGGETTO: 25102020 - 83404 Ainring**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus, das im Jahr 1962 in solider Bauweise errichtet wurde und seither regelmäßig instand gehalten wurde bietet eine Wohnfläche von ca. 205m<sup>2</sup> auf einem ca. 1.065m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 25102020 - 83404 Ainring**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 25102020 - 83404 Ainring**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.7.2032.

Endenergiebedarf beträgt 175.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 25102020 - 83404 Ainring**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Martin Althaus

---

Bahnhofstraße 1, 83435 Bad Reichenhall

**Tel.:** +49 8651 - 96 59 59 0

**E-Mail:** [berchtesgadener.land@von-poll.com](mailto:berchtesgadener.land@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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