Seekirchen am Wallersee – Salzburg

Innovativ, nachhaltig - Wohlfühl-XL-Landhaus Seekirchen

Objektnummer: MR2022H1102W

KAUFPREIS: 1.450.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 350 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 1.186 m²

Objektnummer: MR2022H1102W - 5201 Seekirchen am Wallersee – Salzburg

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

Objektnummer: MR2022H1102W - 5201 Seekirchen am Wallersee – Salzburg

Auf einen Blick

Objektnummer	MR2022H1102W
Wohnfläche	ca. 350 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Stellplatz	2 x Garage, 6 x Andere

Kaufpreis	1.450.000 EUR
Haustyp	Landhaus
Provision	3 % zuzüglich 20 % Ust.
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: MR2022H1102W - 5201 Seekirchen am Wallersee – Salzburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Erdwärme

Objektnummer: MR2022H1102W - 5201 Seekirchen am Wallersee – Salzburg

Die Immobilie

Objektnummer: MR2022H1102W - 5201 Seekirchen am Wallersee – Salzburg

Die Immobilie

Objektnummer: MR2022H1102W - 5201 Seekirchen am Wallersee – Salzburg

Die Immobilie

Objektnummer: MR2022H1102W - 5201 Seekirchen am Wallersee – Salzburg

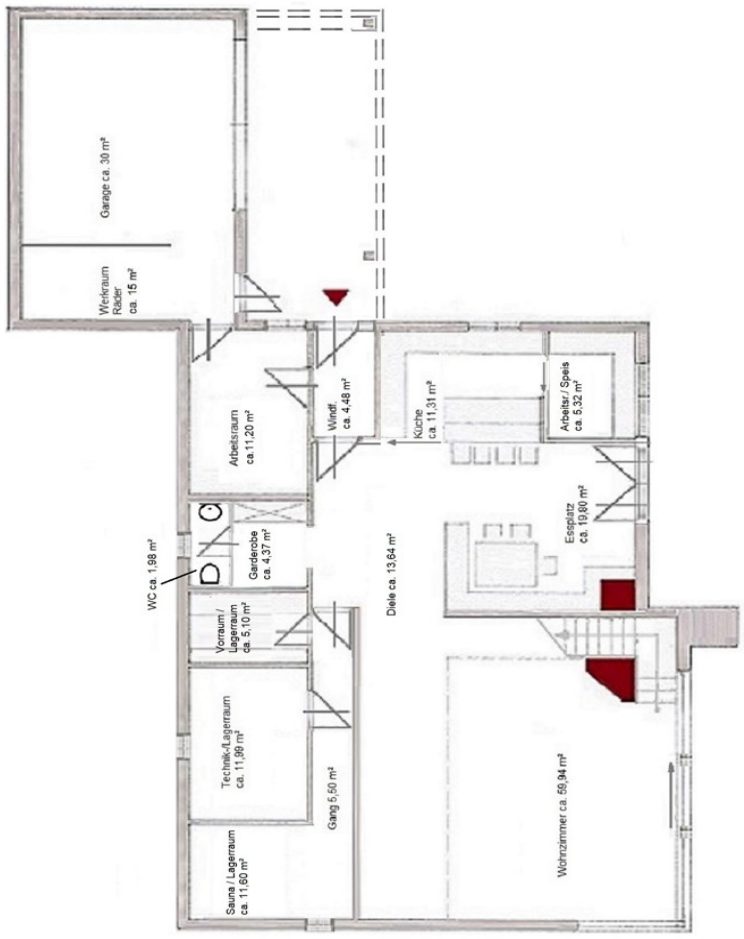
Die Immobilie

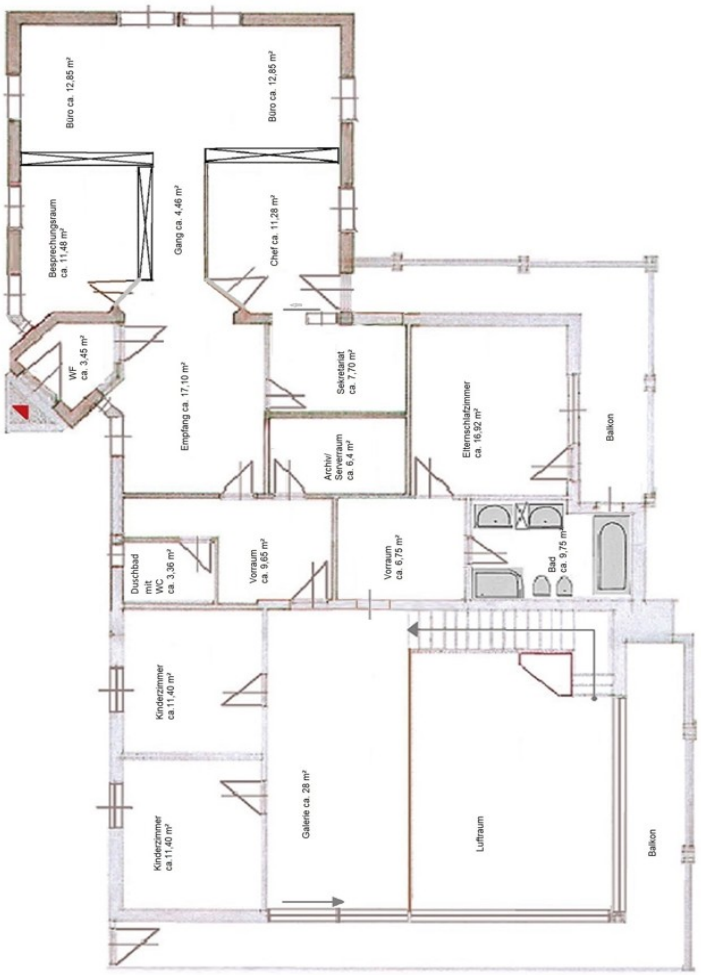
Objektnummer: MR2022H1102W - 5201 Seekirchen am Wallersee – Salzburg

Die Immobilie

Objektnummer: MR2022H1102W - 5201 Seekirchen am Wallersee – 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: MR2022H1102W - 5201 Seekirchen am Wallersee – Salzburg

Ein erster Eindruck

Innovativ, nachhaltig, günstig - ein herrliches Wohnvergnügen erwarten Sie, im XL-Landhaus mit innovativem Heizsystem in herrlicher ländlicher Umgebung in Seekirchen am Wallersee, nahe der Stadt Salzburg. Sie werden begeistert sein vom ausgeklügeltem Heizsystem, dass innovativ, sparsam und störungsfrei seit 43 Jahren in Betrieb ist. Die faszinierende Heiztechnik wurde vom renommierten Kältetechniker entwickelt und hat sich seit Jahrzehnten bewährt. Die ausgeklügelte Heiztechnik ist eine Kombination von Sole-Wasser-Wärmepumpe sowie Wärmequellen aus Erdreich, Luft und Sonne. Kurz erklärt: betrieben wird die monovalente Wärmepumpenanlage mit zwei unabhängigen Wärmequellen (Luft und Erdwärme, Umschaltpunkt + 4° C), mit niedrige Vorlauftemperatur und dadurch hoher Effizienz. Die enorme Effizienz wird weiters durch die warme Umgebungsluft und durch die direkte Nutzung der Sonne, d.h. durch den Sonnenstand im Winter und der 45 m³ Verglasung im Wohnraum, gesteigert. In Verbindung mit der Fußbodenheizung sorgt diese Heiztechnik für ein behagliches Raumklima, zudem dienen Kachelofen und offener Kamin als weitere Wärmequellen. Mit separater Luftwärmepumpe erfolgt die Warmwasseraufbereitung und verfügt über einen 300-Liter-Warmwasserspeicher. Zudem dient die Speicherung der Hang- und Dachwässer für Bewässerung des Gartens und Befüllen des Teiches. Die außergewöhnliche Liegenschaft in erhabener Lage, mit herrlichem Ausblick begeistert mit vielen Glasfronten, schöner Weitsicht und der beeindruckenden Galerie. Das angebaute ca. 100 m² große Bürogebäude mit separatem Eingang, ist perfekt für eine gewerbliche Nutzung oder mit geringem Aufwand als eigene Wohnung nutzbar. Flächen: Grundstück mit 1.186 m² Fläche ca. 251 m² Wohnnutzfläche EG und OG ca. 100 m² Büroräumlichkeiten im OG ca. 50 m² Terrassenflächen ca. 40 m² Süd-Ost und Süd-West-Balkon ca. 15 m² Werk-/ Radabstellraum ca. 30 m² Doppelgarage und 3 freie PKW-Stellplätze sowie 3 freie PKW-Stellplätze vor dem Büroeingang Gartenhütte, Gartenteich Beste Infrastruktur im Stadtzentrum Seekirchen, das zu Fuß in 10 Minuten erreichbar ist. Die Busstation des kostenfreien City-Bus befindest sich in fußläufiger Gehdistanz. Die Stadt Salzburg erreichen Sie mit der Bahn in ca. 12 Minuten, per Auto in ca. 18 Minuten. Der Salzburger Flughafen ist mit dem Auto in ca. 18 Minuten erreichbar.

Objektnummer: MR2022H1102W - 5201 Seekirchen am Wallersee – Salzburg

Ausstattung und Details

- Baujahr 1979 - 1980
- Büro/Geschäftstrakt Anbau 1994
- Terrakottaböden, Teppichböden in den Schlafräumen
- Fliesen in den 2 Bädern und 2 Toiletten, jeweils mit Fenster
- Fußbodenheizung
- Perfekte Heiztechnik - Sole-Wasser-Wärmepumpe, umschaltbar auf Erdwärme oder Luft
- Brauchwarmwasserbereitung mit separater Luftwärmepumpe samt 300 l Speicher
- Klimaanlage im Büro/Geschäftstrakt mit Heiz- und Kühlfunktion
- Kachelofen
- offener Kamin im Wohnzimmer
- offener Kamin auf der Terrasse
- Zentrale Staubsaugeranlage
- Rollläden teilweise elektrisch
- Markise an der Terrasse
- eigene Sat-Anlage
- Wassersammelbecken für Gartenbewässerung mit Pumpenanlage
- zweiter Hauseingang im Bürotrakt
- Sanierungen: 2002 Holzfassade an der Nordseite und gesamtes Dach erneuert (nach Hagelschaden)

Daten Energieausweis: HWB 88 kWh/a - fGEE 1,12

Monatliche Betriebskosten gesamt: dzt. 4/2024 Euro 462,-
inklusive : Gemeindeabgaben (Grundsteuer, Wasser, Kanal, Abfallentsorgung) dzt. ca. € 110,- sowie Gebäudeversicherung dzt. ca. € 76,- und und Strom für Heiztechnik und Büro dzt. ca. € 276,- (zuzügl. Haushaltsstrom und Warmwasser) Betriebskosten sind verbrauchsabhängig

Objektnummer: MR2022H1102W - 5201 Seekirchen am Wallersee – Salzburg

Alles zum Standort

Die Stadtgemeinde Seekirchen liegt nordöstlich der Landeshauptstadt Salzburg. Genießen Sie das einzigartige Flair der jungen Stadt, die im Herzen des Salzburger Seenlandes liegt. Seekirchen bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten: zum Beispiel am Wallersee; Wassersport, Strandbad, Tennis, Reiten. In herrlicher Natur liegt der Rad- und Wanderweg um den Wallersee, der durch das europäische Naturschutzgebiet Wenger Moor führt. Die Seeburg und das Emailwerk (Kulturverein Kunstbox) sind die Hotspots für Kulturbegeisterte in Seekirchen. Die Landeshauptstadt Salzburg ist ca. 15 km entfernt und über Autobahn, Bus oder Bahn schnell erreichbar. Die perfekte Infrastruktur bietet in Seekirchen alles für den täglichen Bedarf: Nahversorger, Banken, Bäcker, Kindergarten, Grundschulen, Gymnasium, Privatuniversität, Ärzte, Apotheke, uvm. Über die Autobahnanbindung Eugendorf fahren Sie mit dem Auto in ca. 3 Stunden nach Wien und in ca. 2 Stunden nach München. Diese ländliche, sonnige Ruhelage eignet sich bestens für Familien und Unternehmer.

Objektnummer: MR2022H1102W - 5201 Seekirchen am Wallersee – Salzburg

Sonstige Angaben

Heizsystem: Das Besondere an der bestehenden monovalenten WP-Anlage ist, dass zwei unabhängige Wärmequellen für die Heizung genutzt werden. 1.Luft ab + 4° C und wärmer 2.Erdreich-Flachkollektor ab + 4° C und kälter Vorlauftemperatur für die Heizkreise der FB-Heizung beträgt 30° C und erzielt die gewünschte Raumtemperatur. Je niedriger die Vorlauftemperatur der FB-Heizung und desto höher die Wärmequellentemperatur für die WP ist, desto größer ist die Effizienz der WP-Anlage. D. h. der Energieverbrauch wird niedriger. Bei der bestehenden WP wird dies durch die Anwendung von Luft und Erdkollektor maximal erfüllt. In einem Speicher wird 300 lt Brauchwarmwasser mittels aufgebauter Luft/Wasser WP bereitgestellt. Durch die warme Umgebungsluft (mind. + 18° C) ist diese sehr effizient. Die kühle Abluft der WP kühlt einen Kellerraum. Die Betriebsmessdaten zeigen nach 43jährigen, störungsfreien, monovalenten Betrieb, dass 90 % der Betriebszeit im Teillastbereich (8 kW) geleistet werden und nur 10 % bei Volllast mit 16 kW WP-Leistung. 26 m³ Estrichbeton und 6 m³ Cottofliesen sorgen für eine gute Speicherung der Wärme. Durch die überlegte Möglichkeit auch die Sonne als zusätzliche Heizung zu nutzen, können im Winter ohne Heizbetrieb im Wohnraum bis zu 25° C durch die tiefstehende Sonne erreicht werden. Wohnraum 60 m², Raumhöhe bis 7 m, ca. 45 m² 3fach Fixverglasung auf SO- und SW-Seite. Im Sommer werden durch den großen Dachvorsprung die Fenster beschattet. Außerdem sind die Fensterfronten mit Außenrollladen versehen. Sämtliche Hang- und Dachabwässer werden zusammengeführt und füllen einen Speicher mit 3 m³ und einer Handpumpe. Der Überlauf rinnt in ein Sammelbecken mit ca. 20 m³ und wird für die Befüllung des Teiches und Bewässern des Gartens genutzt.

Objektnummer: MR2022H1102W - 5201 Seekirchen am Wallersee – Salzburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Katrin Kössler

Nonntaler Hauptstraße 59 Salzburg
E-Mail: salzburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com