

Exklusive Dachgeschosswohnung mit Galerie und Panoramaterrasse in Maxglan



Wohnbereich

Objektnummer: 6738/76

Eine Immobilie von D&H GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,05 m ²
Nutzfläche:	92,30 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,55
Kaufpreis:	765.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Dietmann-Jucknischke

D&H GmbH Immobilien
Bruckerfeldweg 2
5071 Wals

H +43 664 9661955

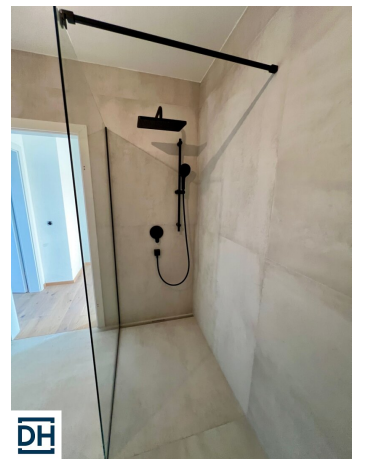




DH

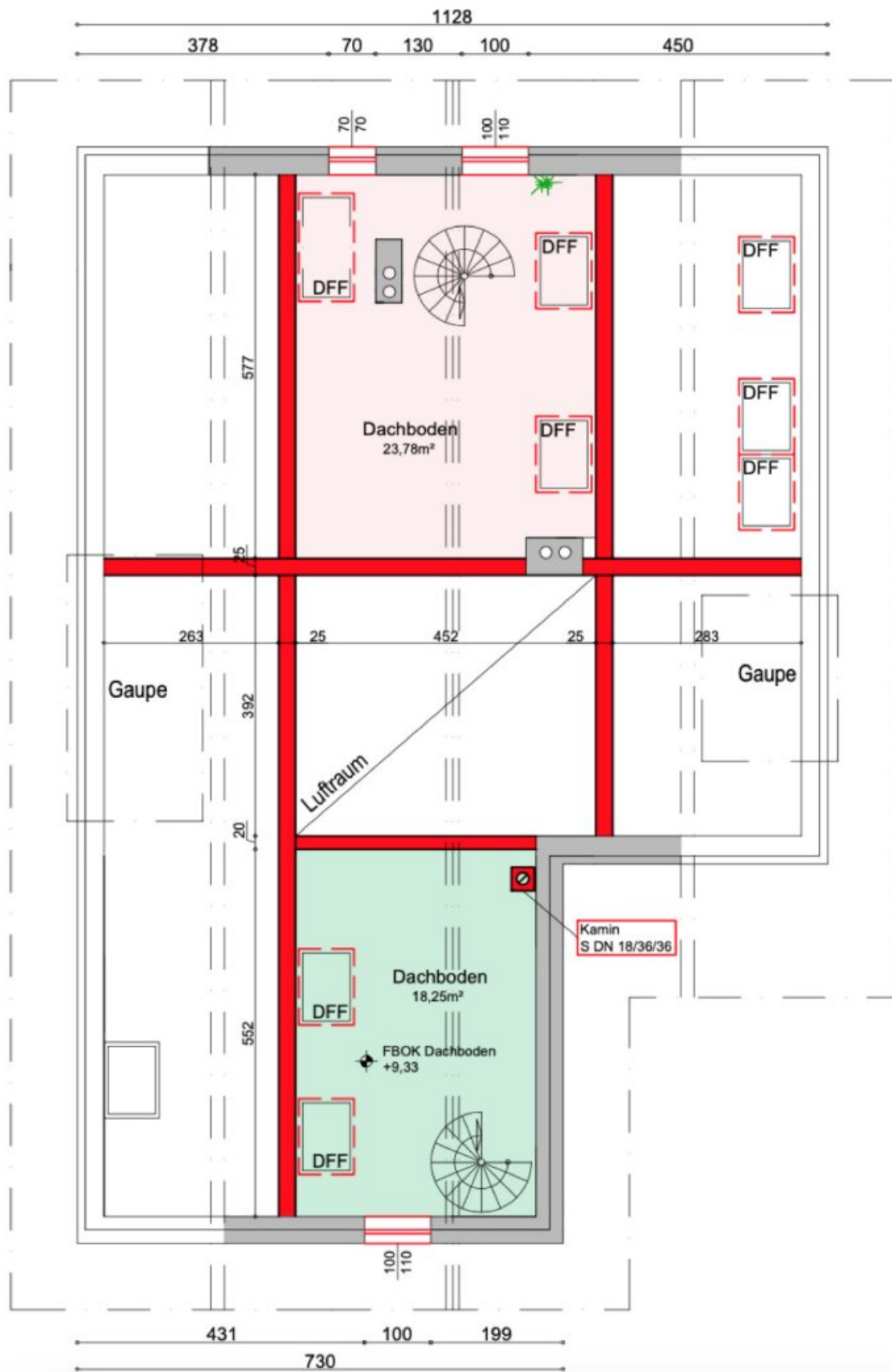


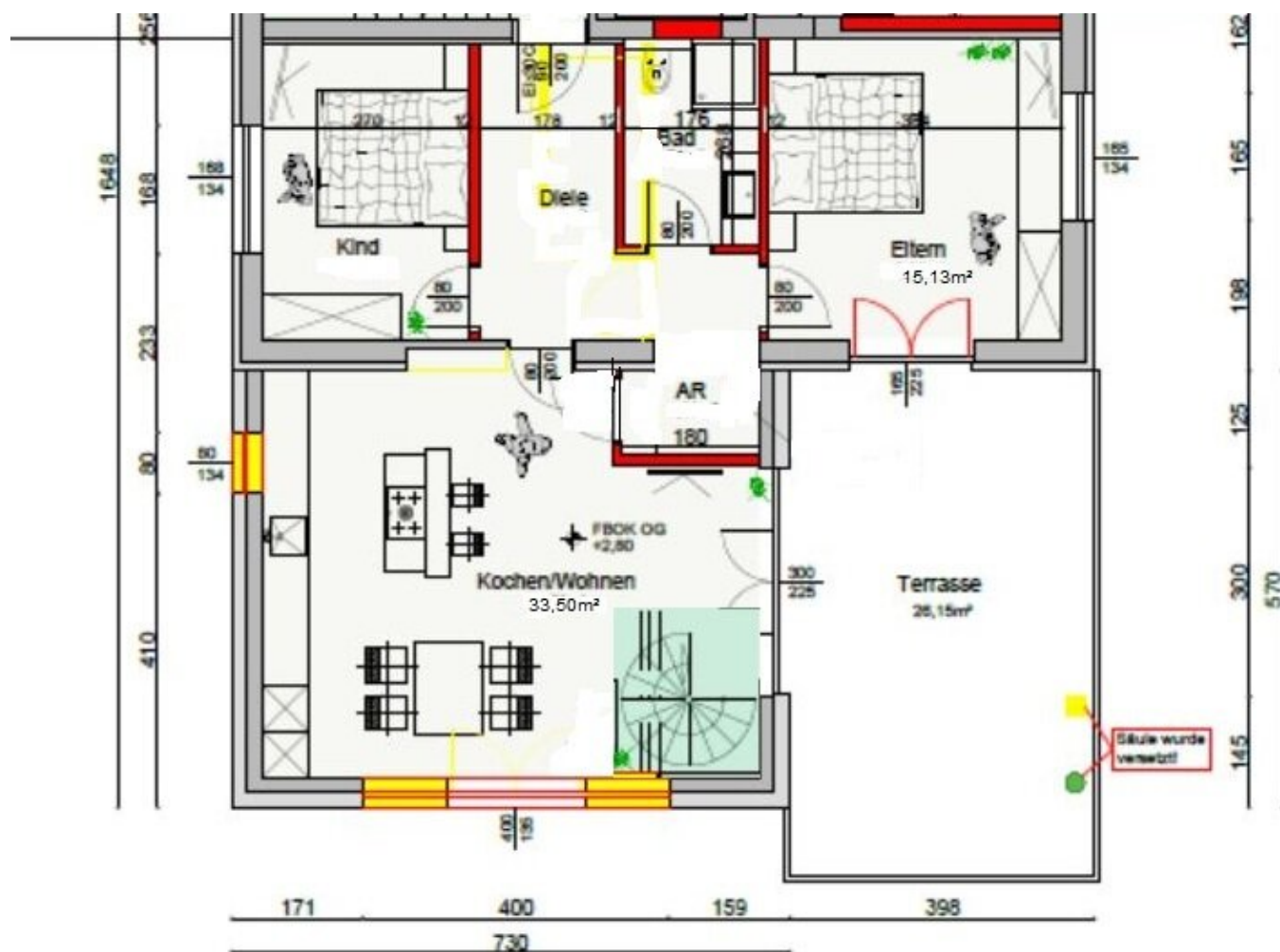
DH



DH







Objektbeschreibung

Diese **4-Zimmerwohnung im Dachgeschoss**, erstreckt sich über **2 Ebenen** und bietet eine **Fläche von rund 92 m2**,

Die Nutzfläche setzt sich durch rund 74 m2 Wohnfläche und circa 18 m2 gewidmete Dachbodenfläche (offene Galerie - Ausbau gleicht der Wohnfläche) zusammen.

Die Wohnung zeichnet sich durch die großzügige Dachterrasse aus, die einen atemberaubenden Ausblick auf den Gaisberg sowie den imposanten Untersberg bietet.

Diese besondere Lage im Dachgeschoss und die charmante offene Galerie verleihen der Wohnung das besondere Etwas und bietet gleichzeitig eine gemütliche Atmosphäre.

Hervorzuheben sind auch die geringen laufenden Kosten durch die Erdwärmeheizung.

Die Wohnung bietet ausreichend Platz mit exklusiven Flair, sie verfügt über ein gemütliches Wohnzimmer, mit offener Küche, ein komfortables Schlafzimmer, eine Galerie ist über eine Treppe zu erreichen und ein modernes Badezimmer . Die Dachschrägen und hohen Räume verleihen der Wohnung einen besonderen Charme. Zudem gibt es auch einen Abstellraum für zusätzlichen Stauraum. In der Galerie wäre es möglich ein zusätzlich Bad /WC zu schaffen, die Anschlüsse sind dazu vorhanden.

Ein Kellerabteil sowie ein PKW Stellplatz sind der Wohnung zugeteilt. Ein Allgemeiner Fahrradraum ist vorhanden.

Übersicht:

- 3 Zimmer Wohnung + Galerie
- Gesamt circa 92 m2 Nutzfläche
- im Dachgeschoß (2 Stock ohne Lift)
- Große Dachterrasse mit Bergblick
- Erdwärme

- 1 PKW Stellplatz
- 1 Kellerabteil
- € 765.000.- Verhandlungsbasis
- Betriebskosten/Heizk./Warmw. Akonto mtl. ca. € 2,00.-/m²
- Fertigstellung innerhalb 2-3 Monaten

Wenn Sie Interesse an dieser Wohnung haben, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung, um weitere Informationen bereitzustellen oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
 Apotheke <1.000m
 Klinik <1.000m
 Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
 Kindergarten <1.000m
 Universität <2.000m
 Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
 Bäckerei <500m
 Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Polizei <1.000m

Post <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap