

**„ZEITLOS INDIVIDUELL: ZENTRUMSNAHE
3-ZIMMER-WOHNUNG IN SAALFELDEN“**



Objektnummer: 420

Eine Immobilie von Immobilien Josef Volger

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5760 Saalfelden am Steinernen Meer
Baujahr:	1991
Wohnfläche:	101,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	69,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,64
Kaufpreis:	379.900,00 €
Betriebskosten:	262,04 €
Sonstige Kosten:	137,43 €
Provisionsangabe:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



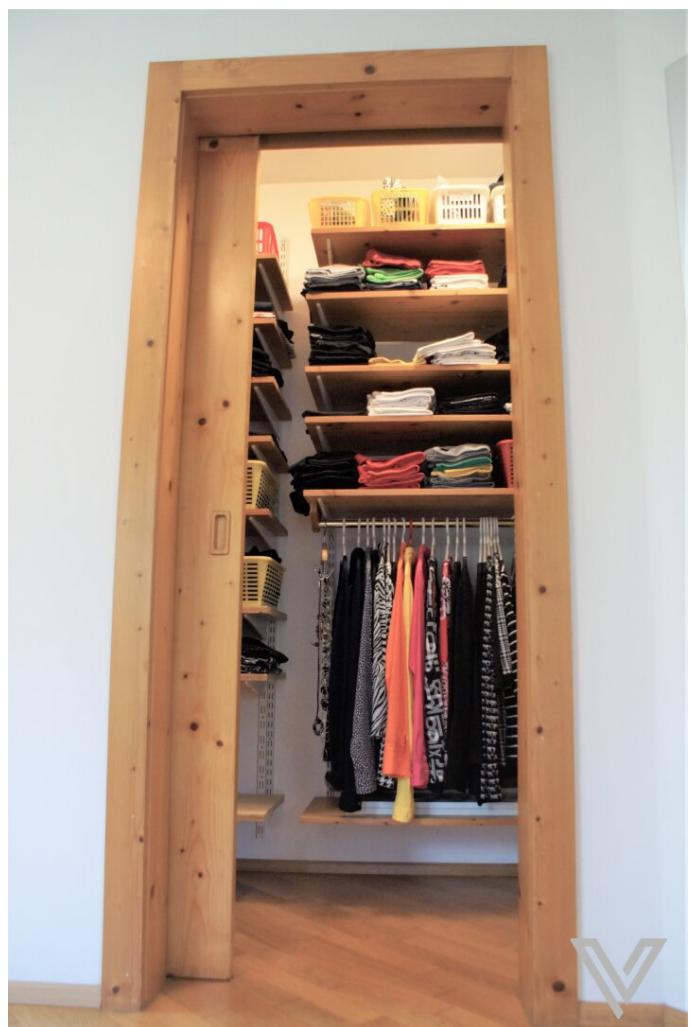
Josef Volger

Immobilien Josef Volger
Glocknerweg 5/11
5671 Bruck an der Großglocknerstraße





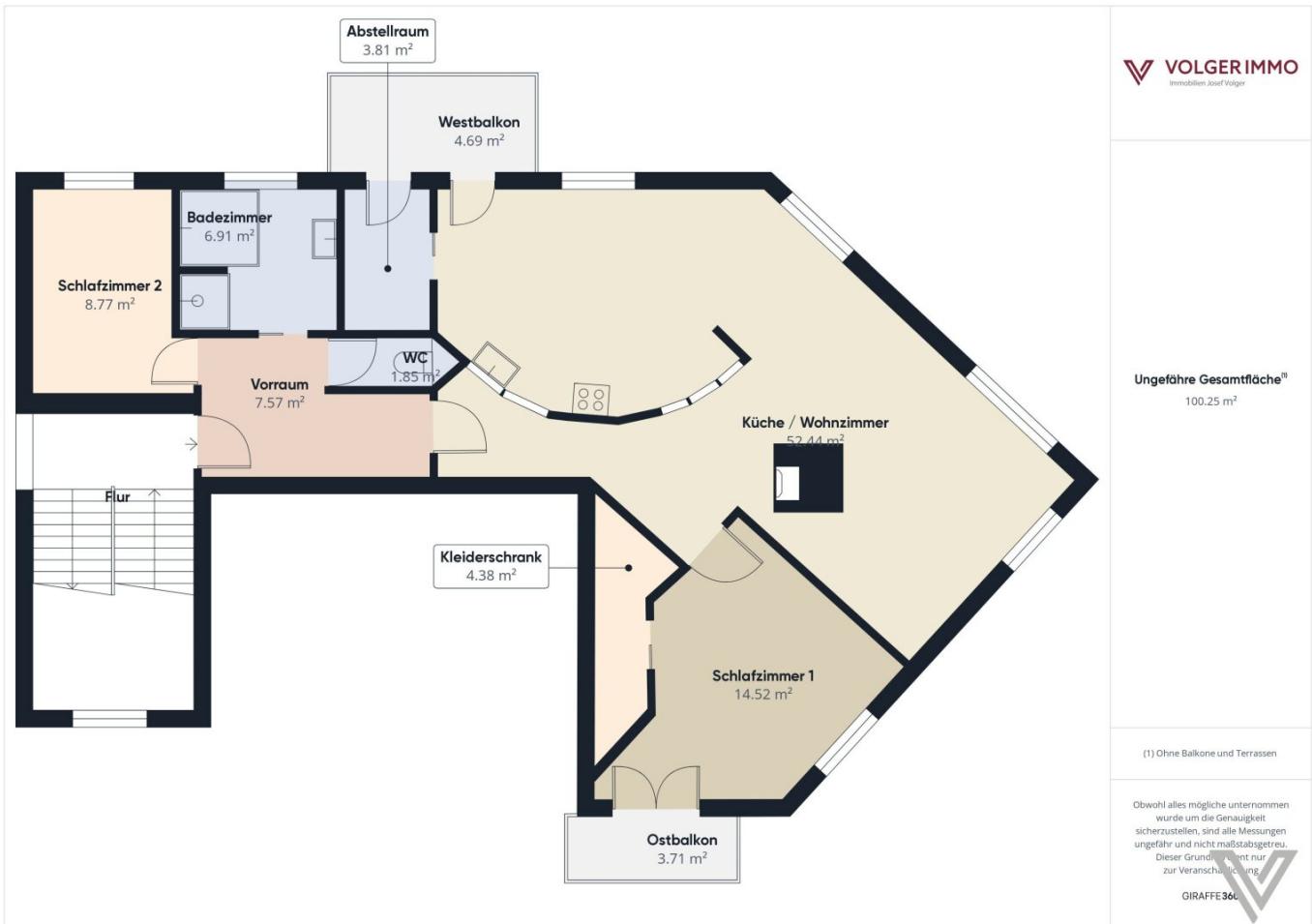












Objektbeschreibung

Zeitlos individuell empfängt Sie diese offen gestaltete, lichtdurchflutete (Morgen und Abendsonne) 3-Zimmer-Wohnung mit atemberaubendem Blick auf das Steinerne Meer, die Leoganger Steinberge und die Schwalbenwand.

Den Mittelpunkt dieser außergewöhnlichen Immobilie bildet die einzigartig in Bogenform gestaltete EWE-Markenküche mit Miele-Geräten. Sie fungiert als architektonischer Raumteiler und sorgt durch die angedeutete Einrahmung des Essbereiches für Gemütlichkeit.

Von hier gelangt man auf den uneinsichtigen, westseitig situierten Balkon mit unverbautem Ausblick ins Grüne, das atemberaubende Bergpanorama der Leoganger Steinberge beglückt mit romantischen Sonnenuntergängen.

Der hochwertige, modern gestaltete Kachelofen sorgt für behagliche Wärme und ein kuscheliges Raumklima, gleichzeitig schafft er Privatsphäre im hellen Wohnbereich mit Blick auf das Steinerne Meer.

Ein großes Schlafzimmer mit angeschlossener Ankleide verfügt über einen Ostbalkon, auf dem die Morgensonnen verwöhnt.

Ein zweites Schlafzimmer mit Bullaugenfenster Richtung Westen und einen Vorratsraum komplettieren das durchdachte, effiziente Raumkonzept.

2021 wurden das Badezimmer und die getrennte Toilette komplett erneuert. Eine große Badewanne mit Bergblick und eine moderne Walkin-Dusche mit hochwertigen Armaturen bieten eine entspannende Wohlfühloase.

Mit viel Liebe zum Detail und hochwertigen Materialien wurde die 1991 errichtete Wohnung mit Fußbodenheizung und Parkettboden laufend zeitgemäß adaptiert. So wurden im Wohnzimmer eine Wandheizung installiert, Küchengeräte getauscht und 2020 die Dichtungen der Vollholzfenster erneuert. Rollläden und Markisen auf den Ost- und Westbalkonen sorgen für angenehme Beschattung.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit Feinsteinboden und ein Tiefgaragenplatz. Weiters können im Außenbereich Garten, Radkeller, Abstellraum und ein Waschraum mit Trockner benutzt werden. Zur Wohnanlage gehören 15 Besucherparkplätze.

In Ortsrandlage gelegen, genießen Sie Vorteile der Infrastruktur von Saalfelden und die unmittelbare Zugänglichkeit der nahegelegenen Ausflugsziele zu Kultur und Sportdestinationen.

Zell am See 15 Minuten

Maria Alm 5 Minuten

Lofer 20 Minuten

Leogang (mit Anschluss an das Schigebiet Saalbach) 5 Minuten

Saalbach 25 Minuten

Langlaufgebiet 5 Minuten

Schwimmband 5 Minuten

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.