

## **Frühlingsvergnügen – Ihre 3-Zimmer-Neubau-Terrassenwohnung in Mattsee!**



Blick ins Ortszentrum

**Objektnummer: 966/8000**

**Eine Immobilie von s REAL Salzburg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5163 Mattsee
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 0,88
<b>Kaufpreis:</b>	590.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	64,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

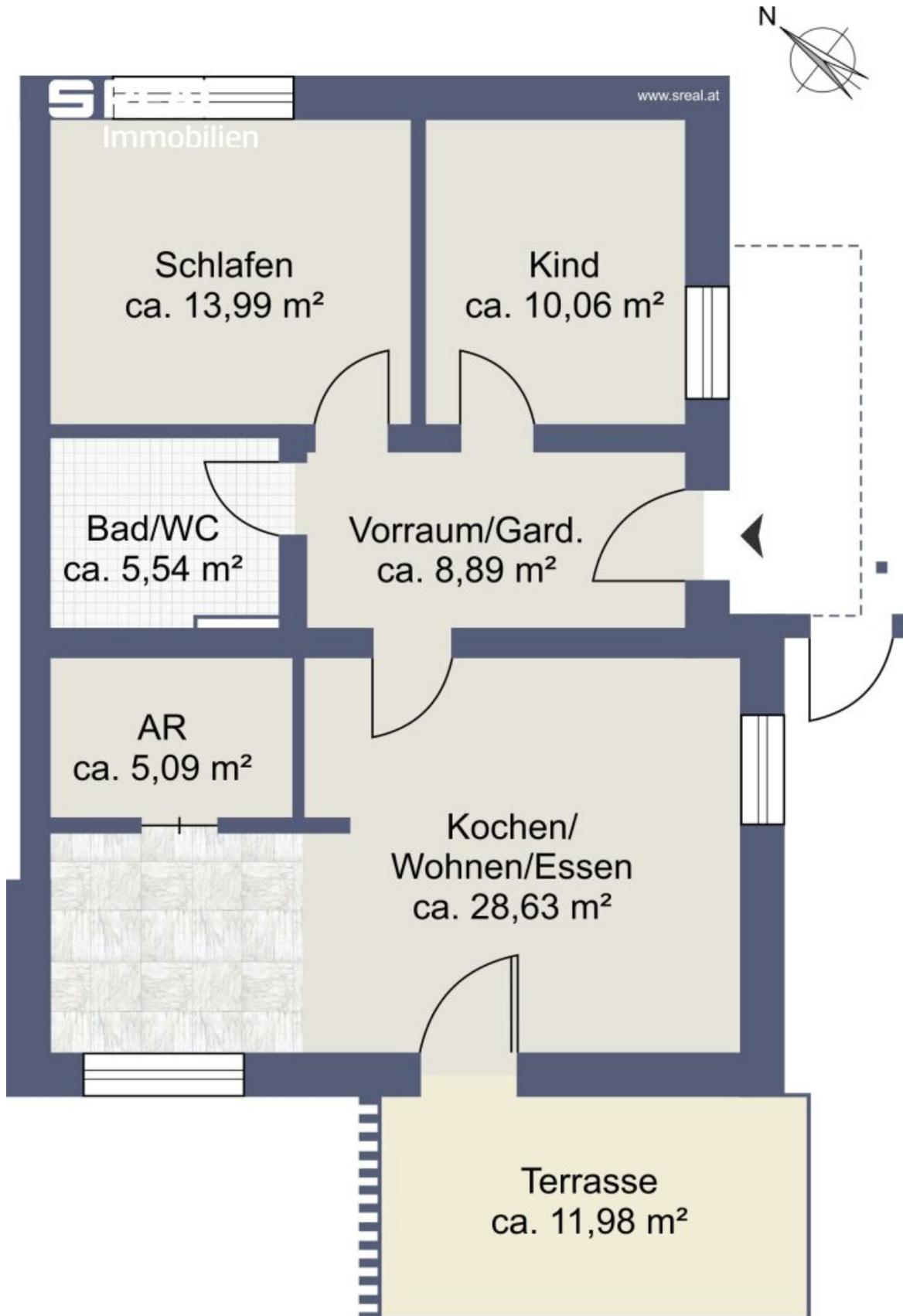
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Theresa-Maria Höhener**

Salzburg  
Franz-Josef-Straße 39  
5020 Salzburg





Skizze Gartengeschoss

## Objektbeschreibung

Diese top ausgestattete, elegante 3-Zimmer-Wohnung in sehr guter Lage in Mattsee stellt eine perfekte Kombination für jene dar, die eine Neubauwohnung mit all ihren Vorzügen wie zwei Stellplätzen, SW-Terrasse, schöne Parkettböden und eine tolle Sanitärausstattung sowie sehr guten Energieeffizienzwerten und Fernwärmanschluss nur 18 km von der Landeshauptstadt entfernt suchen, ohne jedoch die aktuellen, extrem hohen Preise für einen Neubau in der Stadt Salzburg bezahlen zu wollen. Leicht oberhalb des Ortskerns mit all seinen gastronomischen und kulturellen Annehmlichkeiten gelegen, genießen Sie aus dieser 2022 fertiggestellten Wohnung einen Ausblick ins Grüne und die Freiheiten einer herrlichen Terrasse. Von der Wohnung aus sind Sie in wenigen Minuten mit dem Auto, Fahrrad oder auch zu Fuß im Ortszentrum und können dort die Infrastruktur und Freizeitaktivitäten am Mattsee genießen.

Die im Gartengeschoß gelegene, neu errichtete Wohnung mit eigenem Zugang verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Zugang vom Wohnesszimmer zur SW-Terrasse, zwei Schlafzimmer und einen großen praktischen Abstellraum direkt hinter der Küche.

Mit einer Wohnfläche von ca. 72 m<sup>2</sup> zuzüglich Terrasse mit ca. 12 m<sup>2</sup> (mit einem kleinen Stückchen Seeblick!) und drei Zimmern, davon zwei Schlafzimmer, einem ca. 29 m<sup>2</sup> großen Wohnesszimmer sowie einem Badezimmer mit Dusche bietet die helle Wohnung ausreichend Platz für anspruchsvolle Singles oder Paare oder auch für eine Familie mit einem Kind. Auf der Terrasse können Sie grillen, chillen, auf einem eigenen Wiesenstück (ca. 70m<sup>2</sup>) sogar garteln und den Morgen beginnen bzw. den Abend ausklingen lassen. Ihre PKWs können Sie bequem auf den zwei eigenen Stellplätzen (erwerbbar um je zusätzliche EUR 15.000,00) abstellen und sich über den Stauraum hinter der Küche freuen.

Die Verkehrsanbindung in Mattsee ist mittels Busstation (Linie 120) und Autobahnanschluss Eugendorf gegeben. In der näheren Umgebung gibt es Ärzte, Apotheken, Schulen, einen Kindergarten, Supermärkte, einen Fleischhauer, Bäcker, Banken und gastronomische Angebote.

Die Wohnung ist somit eine ideale und werthaltige Investition für alle, die ein anspruchsvolles Zuhause oder Vermietungsobjekt in zentraler Ortslage mit Weitblick und grüner Umgebung suchen. Lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern und schaffen Sie ein edles Zuhause für sich oder Ihre künftigen Mieter.

**Gerne stehe ich Ihnen für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.**

Auch im Fall einer allfälligen Finanzierung unterstütze ich Sie mit der für Sie maßgeschneiderten Lösung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <4.500m

Polizei <4.500m

### **Verkehr**

Bus <1.000m

Bahnhof <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.