

## Ateliertraum für Individualisten - Neubau-Terrassenmaisonette in Mattsee!



Seeblick

**Objektnummer: 966/8001**

**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>	114,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 40,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,88
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	285,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	102,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Theresa-Maria Höhener**

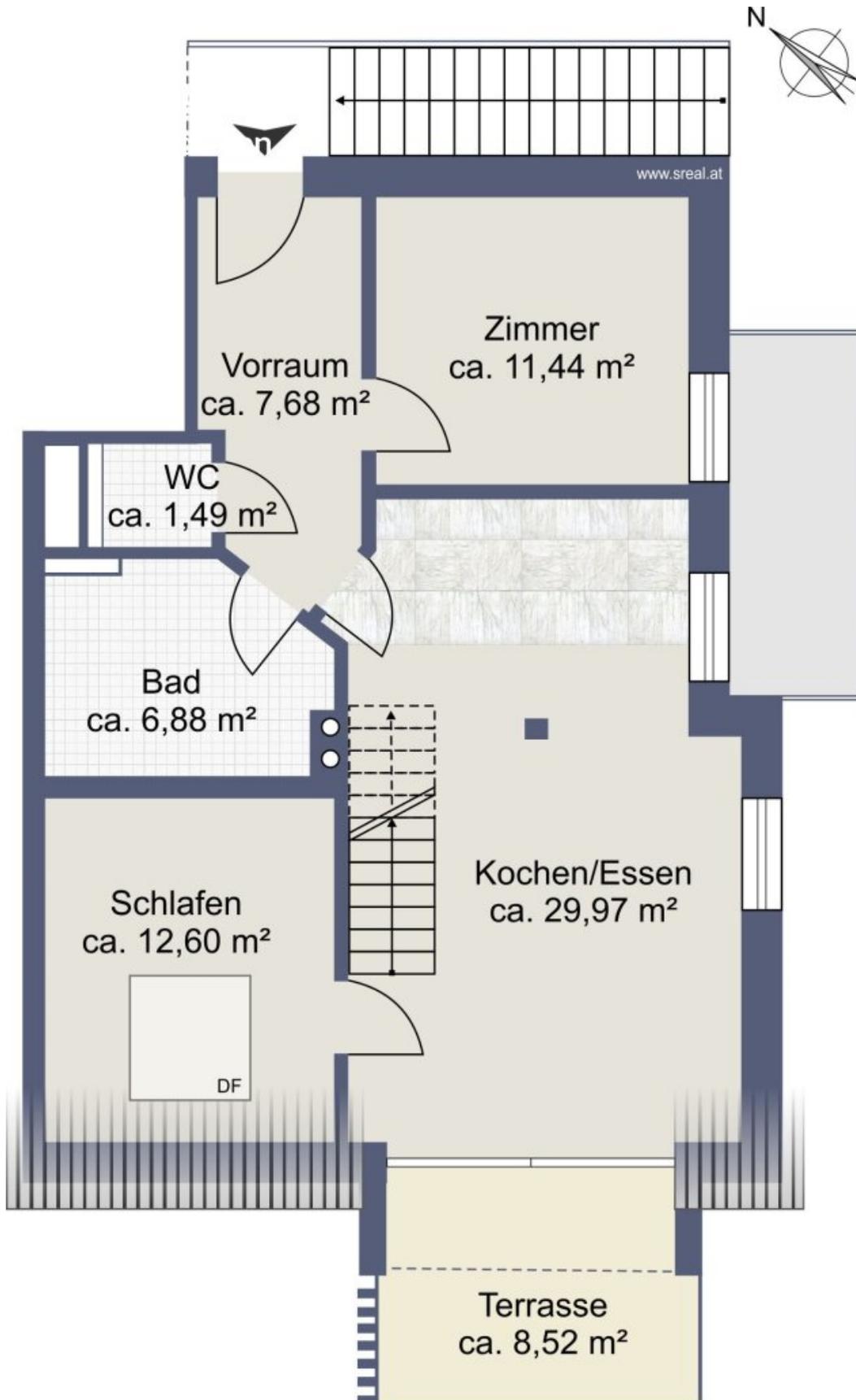
Salzburg  
Franz-Josef-Straße 39  
5020 Salzburg



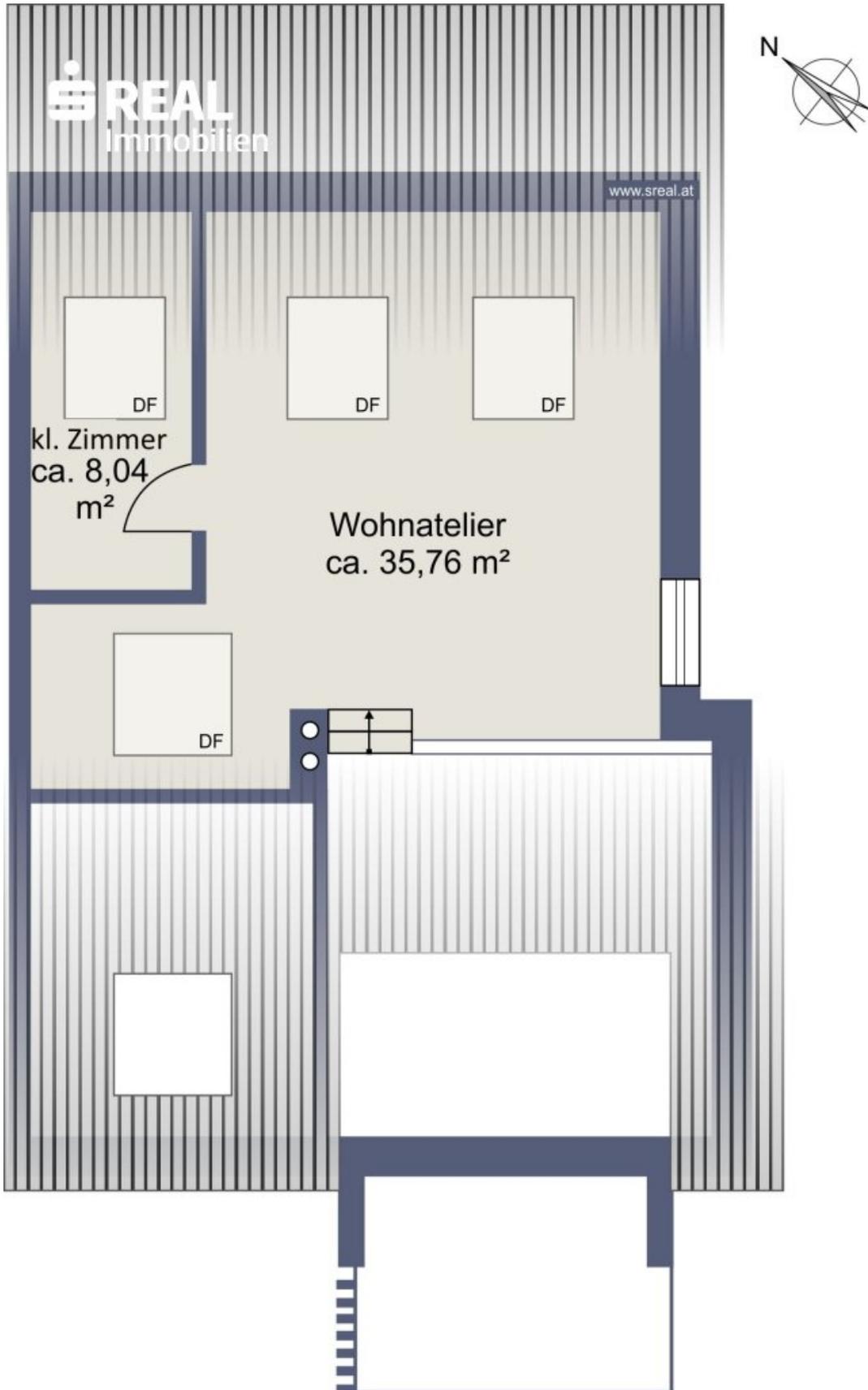
Mitglied des  
immobilienring.at







Skizze 1. OG



Skizze Ateliergeschoss

## Objektbeschreibung

Diese top ausgestattete, elegante 3-Zimmer-Atelier-Wohnung in sehr guter Lage in Mattsee stellt eine perfekte Kombination für jene dar, die eine außergewöhnliche Neubauwohnung mit all ihren Vorzügen wie zwei Stellplätzen, SW-Terrasse, traumhaften Parkettböden und einer tollen Sanitärausstattung sowie sehr guten Energieeffizienzwerten und Fernwärmeanschluss 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. Bereits fertiggestellt heißt, Sie sehen genau, was Sie erhalten – ein Wohnvergnügen mit Seebezug und Seeblick! Leicht oberhalb des Ortskerns mit all seinen gastronomischen und kulturellen Annehmlichkeiten gelegen, genießen Sie in dieser 2022 fertiggestellten Wohnung die Leichtigkeit des Seins. 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 neu errichtete Maisonette-Wohnung mit Treppenzugang, der nur von zwei Parteien benutzt wird, verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche und Zugang zur SW-Terrasse, zwei Schlafzimmer, Aufgang zum spektakulären Wohnatelier und separatem Büro/Kabinett im Ateliergeschoß mit Luft und Freiraum zum Denken, Kreativ sein und Relaxen. Seeblick vom Feinsten von Wohnesszimmer, Terrasse, einem Schlafzimmer und Atelier inklusive!

Mit einer Wohnfläche von ca. 114 m<sup>2</sup> zuzüglich Terrasse mit ca. 9 m<sup>2</sup> und dreieinhalb Zimmern, davon zwei Schlafzimmer, bietet die helle Wohnung ausreichend Platz für anspruchsvolle Singles oder Paare oder auch für eine individualistische Familie mit einem Kind. Auf der Terrasse können Sie grillen, chillen, den Morgen beginnen bzw. den Abend ausklingen lassen und im Atelierraum Ihren kreativen Tätigkeiten oder einfach Freizeitvergnügen nachgehen. Ihre PKWs können Sie bequem auf den zwei eigenen Stellplätzen (erwerbbar um zusätzliche EUR 25.000 für den Carportplatz und EUR 15.000 für den Freistellplatz) abstellen.

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.**

## **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.