

## Idylle pur – top ausgestattete, moderne 4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Balkon in Ladau/Koppl



gepflegtes Wohnhaus

**Objektnummer: 966/8003**

**Eine Immobilie von s REAL Salzburg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5321 Koppl
<b>Baujahr:</b>	2010
<b>Wohnfläche:</b>	96,74 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	119,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	29,13 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 58,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,89
<b>Kaufpreis:</b>	559.000,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	108,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Theresa-Maria Höhener**

Salzburg  
Franz-Josef-Straße 39

REAL  
Immobilien

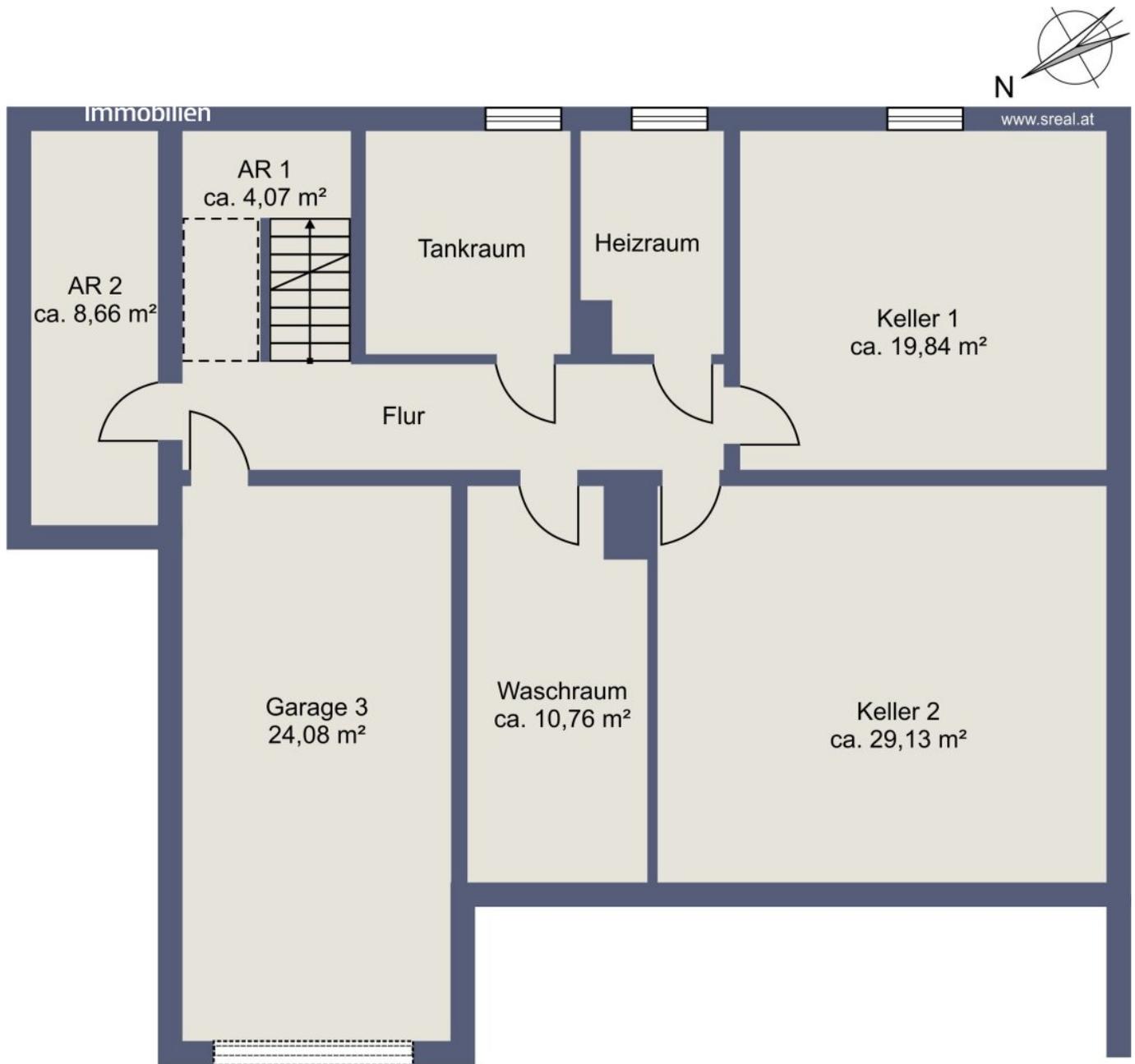






**REAL**  
Immobilien





Skizze Kellergeschoss

## Objektbeschreibung

Sie suchen viel Platz mit drei bis vier Zimmern, einer offenen, stylischen Wohnküche, Holzkaminofen, Balkon, Gartensitzplatz und zwei Stellplätzen vor den Toren Salzburgs in idyllischster Lage? Gefunden – eine großzügige Dachgeschoßwohnung in einem Zweifamilienhaus mit einem Maximum an Freiheit und Privatsphäre samt höchstem

Komfort und riesigen Stauräumen. In unmittelbarer Salzburgnähe (11 km) und ums Eck vom Badestrand am Fuschlsee (12 Minuten entfernt mit dem Auto) können hier ein anspruchsvolles Paar mit Bedarf an Gäste-/Homeofficeräumlichkeiten oder eine Familie mit Kindern ein äußerst gepflegtes und modernes Zuhause erwerben. Zweitwohnsitztauglich im Gegensatz zu den meisten anderen Salzburger Gemeinden!

Die Möblierung kann gerne bis hin zum Geschirr übernommen werden.

Mit einer reinen Wohnfläche von ca. 97 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> zuzüglich Südwestbalkon, Terrasse im Gartengeschoß, riesigem Kellerraum mit Fenster, zwei Stellplätzen im Eigentum und genügend Abstellraum bietet dieses Zuhause ausreichend Platz mit bis zu drei Schlafzimmern und einem großzügigen, offenen Wohnesszimmer mit Zugang auf den Balkon.

Die Verkehrsanbindung ist über die nahegelegene Busstation (Linien 150 und 155) sowie den Autobahnanschluss Thalgau gegeben, so ist man schnell und unkompliziert in der Stadt Salzburg, am Fuschlsee, aber auch über die Westautobahn Richtung Linz, Wien oder München bzw. Villach unterwegs. In der näheren Umgebung gibt es Ärzte, eine Apotheke, Schulen, einen Kindergarten, Supermärkte, Bäcker, Bank und gastronomische Angebote.

Die Wohnung ist somit eine ideale Investition für alle, die für sich ein Zuhause mit Platz in idyllischer Ruhelage und Salzburgnähe suchen. Lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern!

Sie erhalten nach Angabe Ihrer persönlichen Daten mit dem Objektexposé weitere Informationen zu diesem Immobilienangebot. Ich stehe Ihnen für Fragen oder eine Besichtigung sehr gerne zur Verfügung.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <2.000m

Apotheke <2.000m

Klinik <5.500m



Krankenhaus <9.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <9.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <6.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <2.500m

Post <2.500m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Bahnhof <8.000m

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.