

## **Wohnung mit Wintergarten – Ideal für Singles und Paare!**



**Objektnummer: 5420/6016**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5110 Oberndorf bei Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,01
<b>Kaufpreis:</b>	277.651,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	88,44 €
<b>Heizkosten:</b>	88,55 €
<b>USt.:</b>	26,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Roderick Scherer**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
St. Veiter Straße 12





# RODERICK SCHERER

I M M O B I L I E N

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628



## Objektbeschreibung

**IN FERTIGSTELLUNG:** In diesem exklusiven Bauprojekt im Herzen von **Oberndorf bei Salzburg** entstehen **insgesamt 14** stilvolle Wohnungen mit Wohnflächen von 59 bis 160 m<sup>2</sup>, verteilt auf 2 bis 4 Zimmer. Diese Einheiten begeistern Familien, Paare, Singles und Anleger gleichermaßen. Einige der Wohnungen sind bereits fertiggestellt und verkauft – aktuell stehen noch 8 von 14 Wohnungen zur Verfügung.

### **Ihr Traumdomizil in Oberndorf bei Salzburg – Exklusive Eigentumswohnung mit Wintergarten**

Die gegenständliche **Top 4** ist mit ihren ca. **59 m<sup>2</sup>** Wohnfläche und **2 Zimmern** ideal für alle, die nach einer perfekten Mischung aus Komfort und Stil suchen. Im 1. Obergeschoss dieses hochwertigen Bauprojekts erwartet Sie eine Wohnung, die sowohl modernes Wohnen als auch entspannte Rückzugsmöglichkeiten bietet.

#### **Exklusives Wohnerlebnis mit Wintergarten**

Diese durchdacht geschnittene Wohnung empfängt Sie mit einem großzügigen Vorraum (ca. 9,00 m<sup>2</sup>), der genügend Platz für Ihre Garderobe bietet. Der lichtdurchflutete Wohnbereich öffnet sich zu einem bezaubernden **Wintergarten** (ca. 22,00 m<sup>2</sup>), der das ganze Jahr über als Ihr persönlicher Rückzugsort dient.

#### **Komfort und Funktionalität in Perfektion**

Das Schlafzimmer (ca. 12,00 m<sup>2</sup>) bietet eine ruhige Oase für erholsamen Schlaf. Ein modernes Badezimmer (ca. 8,00 m<sup>2</sup>) lädt zum Entspannen ein, während das separate WC (ca. 2,00 m<sup>2</sup>) zusätzlichen Komfort bietet. Praktischer Stauraum steht Ihnen im Abstellraum (ca. 5,00 m<sup>2</sup>) sowie im dazugehörigen Kellerabteil (ca. 3,00 m<sup>2</sup>) zur Verfügung.

#### **Exzellente Lage und Infrastruktur**

Dank der hervorragenden Lage im Stadtzentrum von Oberndorf profitieren Sie von einer optimalen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten Ihnen alles, was das Herz begehrt. Hier wohnen Sie zentral und dennoch in einem ruhigen, naturverbundenen Umfeld.

#### **Hier einige Highlights:**

- Heller Wintergarten (ca. 22,14 m<sup>2</sup>)

- Durchdachte Raumaufteilung
- Moderne Ausstattung
- Zentrale Lage in Oberndorf

Sie können es gar nicht erwarten diesen Wohnraum live zu sehen? Kein Exposé kann den **atemberaubenden Eindruck** vor Ort ersetzen! Vereinbaren Sie am besten jetzt Ihren **persönlichen** Besichtigungstermin unter [0664 124 77 03](tel:06641247703), **Thomas Habenschuß**, Roderick Scherer Immobilien GmbH. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

**Sie möchten diese Immobilie finanzieren?** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). **Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap