Exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon!

Objektnummer: 5420/6015

Eine Immobilie von Roderick Scherer

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5110 Oberndorf bei Salzburg
Baujahr:	1975
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 45,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Kaufpreis:	514.100,00 €
Betriebskosten:	153,60 €
Heizkosten:	159,06 €
USt.:	47,17 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Roderick Scherer

Roderick Scherer Immobilien GmbH

RODERICK SCHERER
IMMOBILIEN
Erfahrung schafft Vertrauen.

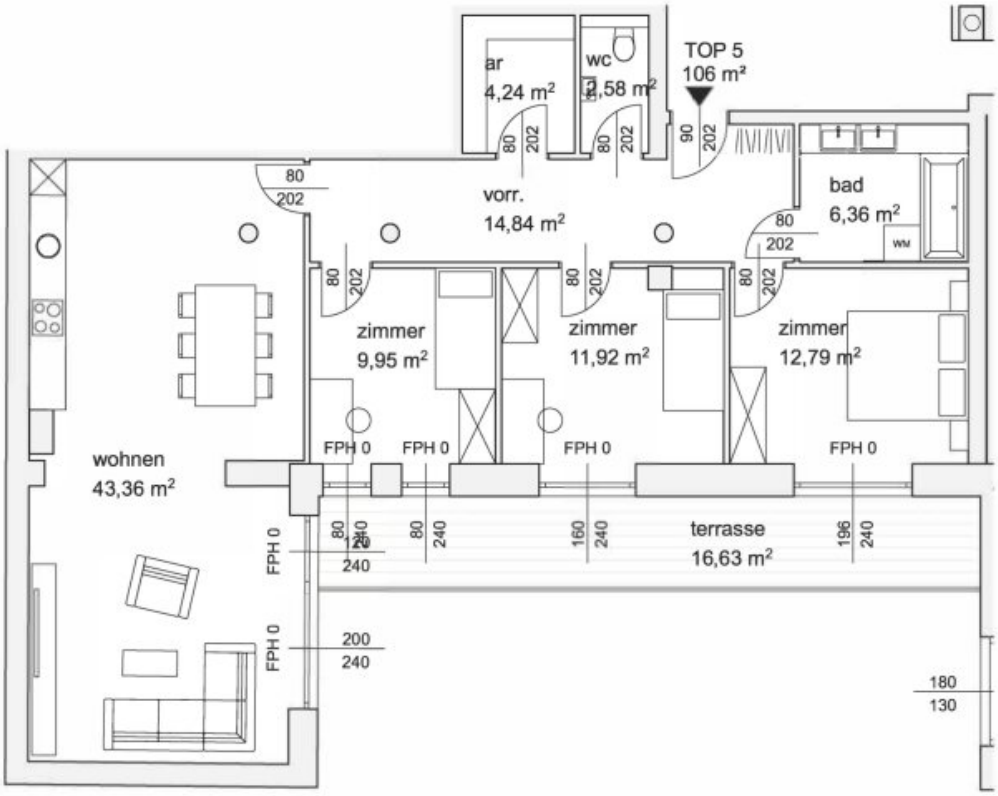
Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt

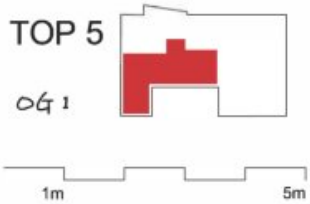
Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:

Vermittlung · Verwaltung · Management · Finanzierung · Bewertung · Ankauf · Investments · Apartments

www.roderickscherer.com • info@roderickscherer.com • 0316 226 628





VERKAUFSPLAN

TOP 5

gemeinsam · Umwelt · freundlich · bauen

maßstab 1:100 plan o-k7_07 datum 19.05.2022

Objektbeschreibung

IN FERTIGSTELLUNG: In diesem exklusiven Bauprojekt im Herzen von **Oberndorf bei Salzburg** entstehen **insgesamt 14** stilvolle Wohnungen mit Wohnflächen von 57 bis 167 m², 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 – Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon

Die gegenständliche **Top 5** bietet Ihnen auf ca. 106 m² Wohnfläche eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung, die durch ihre durchdachte Raumaufteilung und den lichtdurchfluteten Wohnbereich überzeugt. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und ist ideal für alle, die viel Platz und eine offene, einladende Atmosphäre schätzen.

Exklusives Wohnerlebnis mit Südbalkon

Wenn Sie das **Top 5** betreten, empfängt Sie ein geräumiger Vorraum mit ca. 14 m², der Ihnen viel Platz für Ihre Garderobe bietet. Von hier aus gelangen Sie in die drei gut geschnittenen Schlafzimmer (ca. 10 m², 12 m² und 13 m²), die alle einen direkten Zugang zum ca. 16 m² großen Südbalkon bieten. Dieser lädt dazu ein, die Sonne den ganzen Tag über zu genießen und den Blick ins Grüne schweifen zu lassen.

Komfort und Funktionalität in Perfektion

Das Badezimmer (ca. 6 m²) ist modern gestaltet und bietet ausreichend Platz. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum (ca. 4 m²). Das absolute Highlight dieser Wohnung ist der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit ca. 43 m². Dieser Raum ist hell, offen und bietet ebenfalls direkten Zugang zum Balkon – der perfekte Ort, um mit Familie und Freunden gemütliche Stunden zu verbringen. Abgerundet wird das Raumangebot durch ein Kellerabteil mit ca. 3 m², das Ihnen zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände bietet.

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:

- Großzügiger Südbalkon (ca. 16 m²)
- Lichtdurchfluteter Wohn-, Ess- und Küchenbereich (ca. 43 m²)
- Drei Schlafzimmer mit direktem Balkonzugang
- Geräumiger Vorraum (ca. 14 m²)

Sie können es gar nicht erwarten diesen Wohntraum 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**, 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

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