SALZACHBLICK | WOHNEN FÜR GENIESSER



Objektnummer: 523/1179

Eine Immobilie von Realwert- Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5110 Oberndorf bei Salzburg
Baujahr:	1995
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,55 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 70,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,59
Kaufpreis:	275.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.843,47 €
Betriebskosten:	169,30 €
Heizkosten:	55,02 €
USt.:	31,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Lainer

Realwert- Immobilientreuhand GmbH











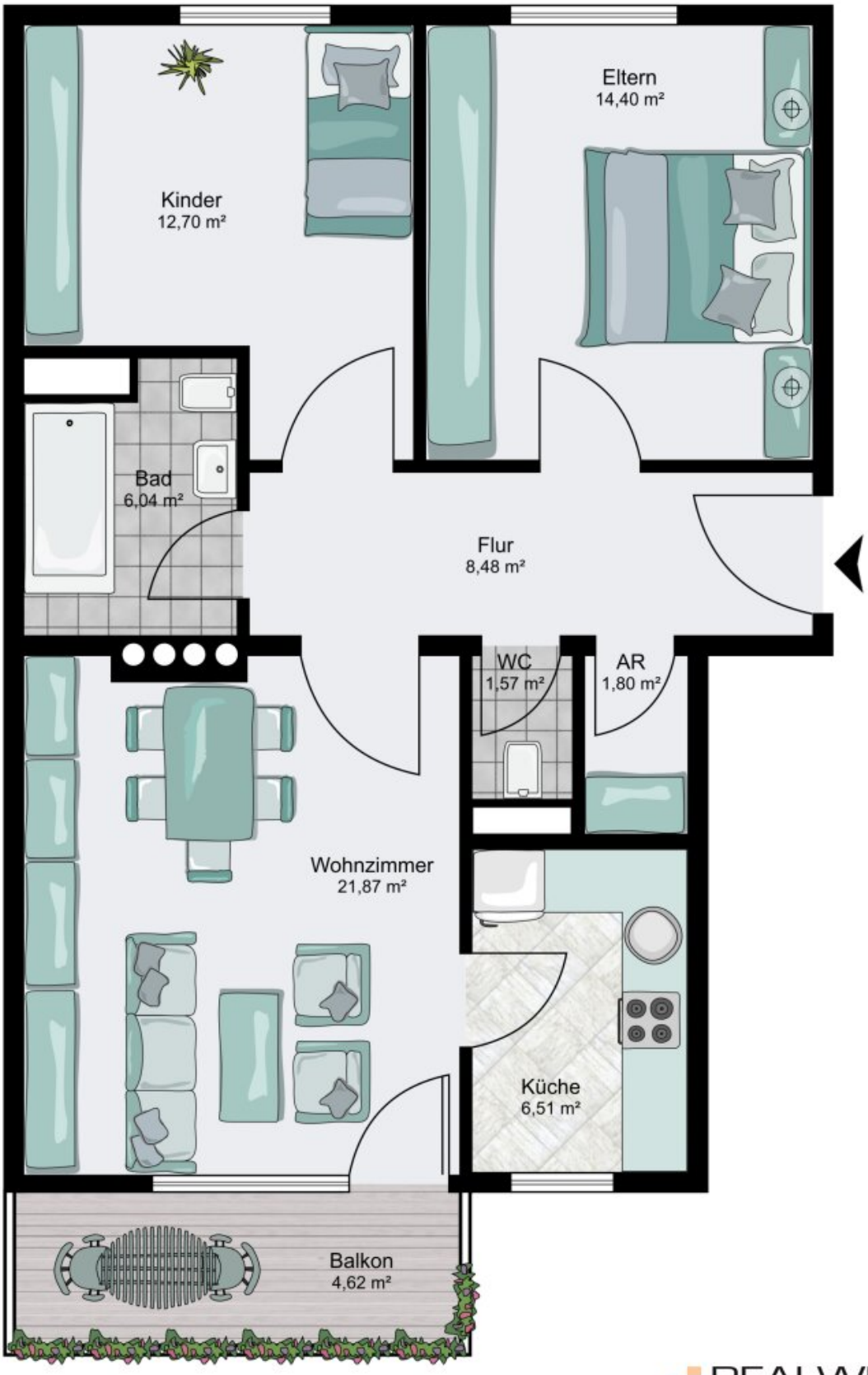









REALWERT



REALWERT
Immobilientreuhand GmbH

Objektbeschreibung

Exposé – Wohnung in Oberndorf bei Salzburg

1. Lage

Die Immobilie befindet sich in **5110 Oberndorf bei Salzburg**, in unmittelbarer Nähe zur Salzach.

- **Öffentlicher Verkehr**:

  Der Bahnhof Oberndorf bei Salzburg ist etwa 800 m entfernt und bietet Anbindungen in Richtung Salzburg. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Distanz.

- **Autobahnanschluss**:

  Über die A1 (Westautobahn), Abfahrt Salzburg-Nord, ist die Wohnung in ca. 15 km angebunden und ermöglicht eine Verbindung in Richtung Wien, Linz und München.

- **Flughafen**:

  Der Flughafen Salzburg (SZG) liegt rund 20 km entfernt und ist per Auto in etwa 25 Minuten zu erreichen.

- **Stadtzentrum Salzburg**:

  Die Stadt Salzburg befindet sich in einer Entfernung von ca. 18 km, erreichbar in ungefähr 25 Minuten mit dem Auto oder per Bahn.

2. Gebäude

Das Gebäude wurde 1995 in massiver Bauweise mit einem Satteldach errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es verfügt über eine Zentralheizung und ist ruhig gelegen. Das Haus bietet teilweise Berg- und Fernblick und weist eine ruhige Wohnsituation auf.

3. Beschreibung der Wohnung

- Wohnfläche: ca. 72 m²

- Zimmer: 3

- Ausrichtung: Südwesten
- Balkon: vorhanden
- Badezimmer: 1 (Badewanne)
- Toilette: separat
- Fenster: Doppel- bzw. Mehrfachverglasung
- Bodenbeläge: Fliesen, Kunststoffboden, Fertigparkett
- Heizung: Zentralheizung
- Möblierung: Küche und Bad vorhanden

Die Räume sind zentral begehbar und können vielseitig genutzt werden. Ein **Kellerabteil** sowie ein **Garagenplatz** stehen zur Verfügung. Die Wohnung ist **sofort bezugsfertig**, weist jedoch einen **mittleren Erhaltungszustand** auf, sodass eine Modernisierung je nach Bedarf sinnvoll sein kann.

Kostenübersicht:

- Kaufpreis: 275.000 €
- Betriebskosten: 194,70 €/Monat
- Heizkosten: 59,60 €/Monat
- Reparaturrücklage: 93,60 €/Monat

Diese Immobilie ist sowohl für **Eigennutzer** als auch für **Anleger** interessant.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Kindergarten <500m
Schule <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m

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.