

Wohnoase an der Salzach – Charmante 3-Zimmer-Wohnung in Neualm



Objektnummer: 154

Eine Immobilie von Salzburger Immobilien e.U

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5400 Hallein
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,16 m ²
Nutzfläche:	91,01 m ²
Zimmer:	3
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 79,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	166,78 €
Heizkosten:	45,36 €
USt.:	25,75 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

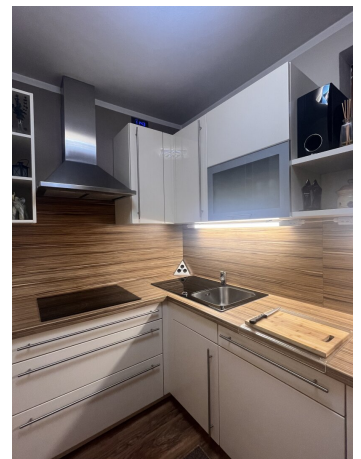
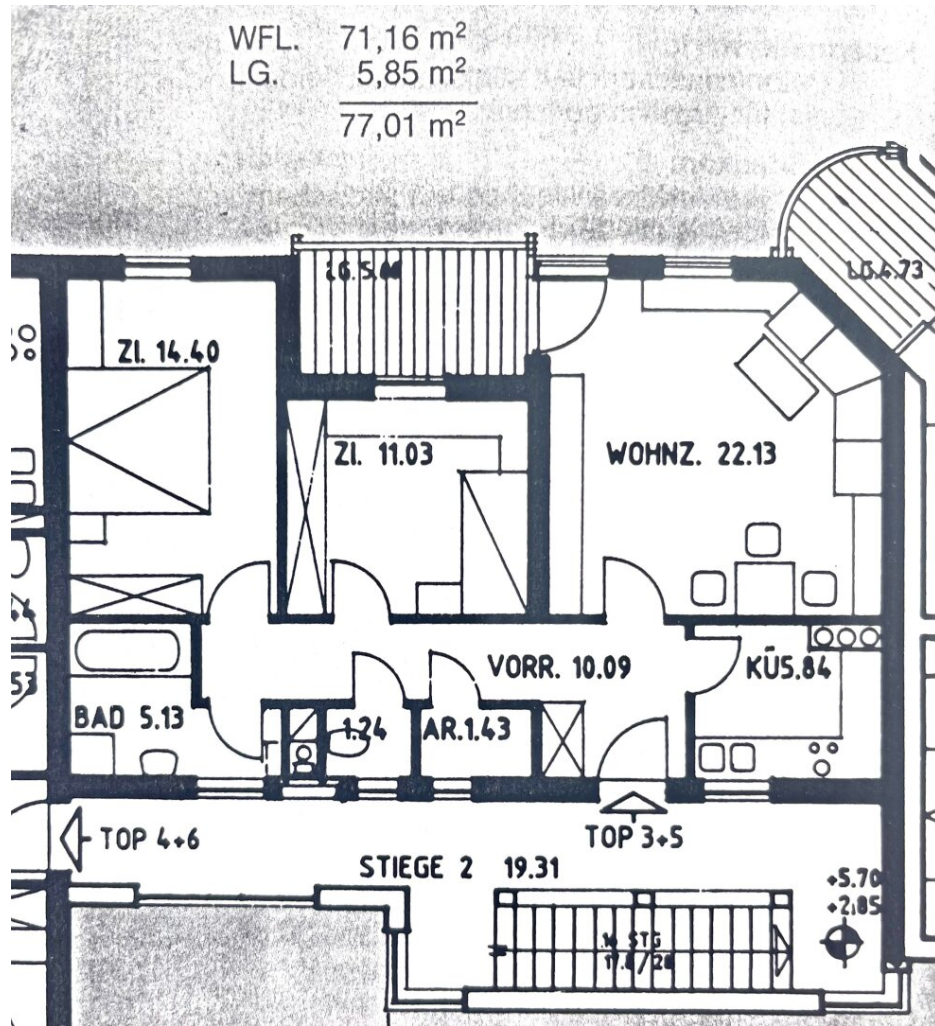
Ihr Ansprechpartner

Bianca Iris Moser

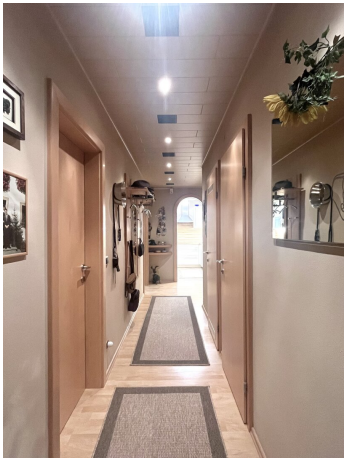
Salzburger Immobilien e.U
Am Almbach 1
5400 Hallein

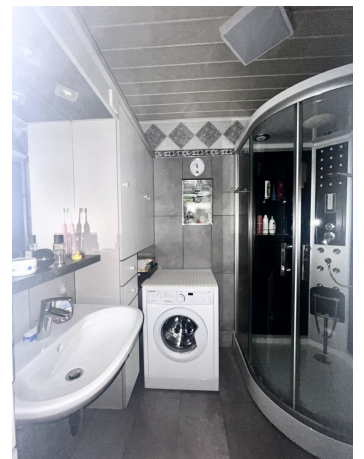
T +43 699 15055351
H +43 6245 22074

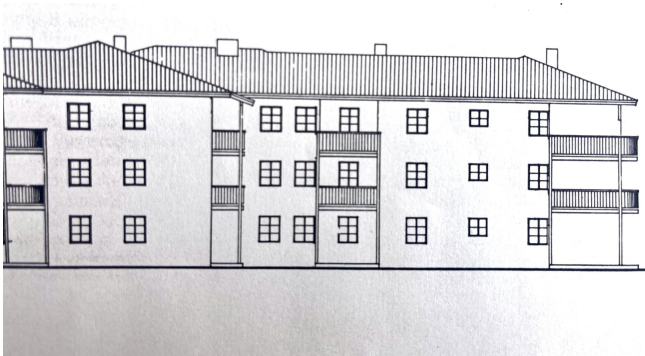
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





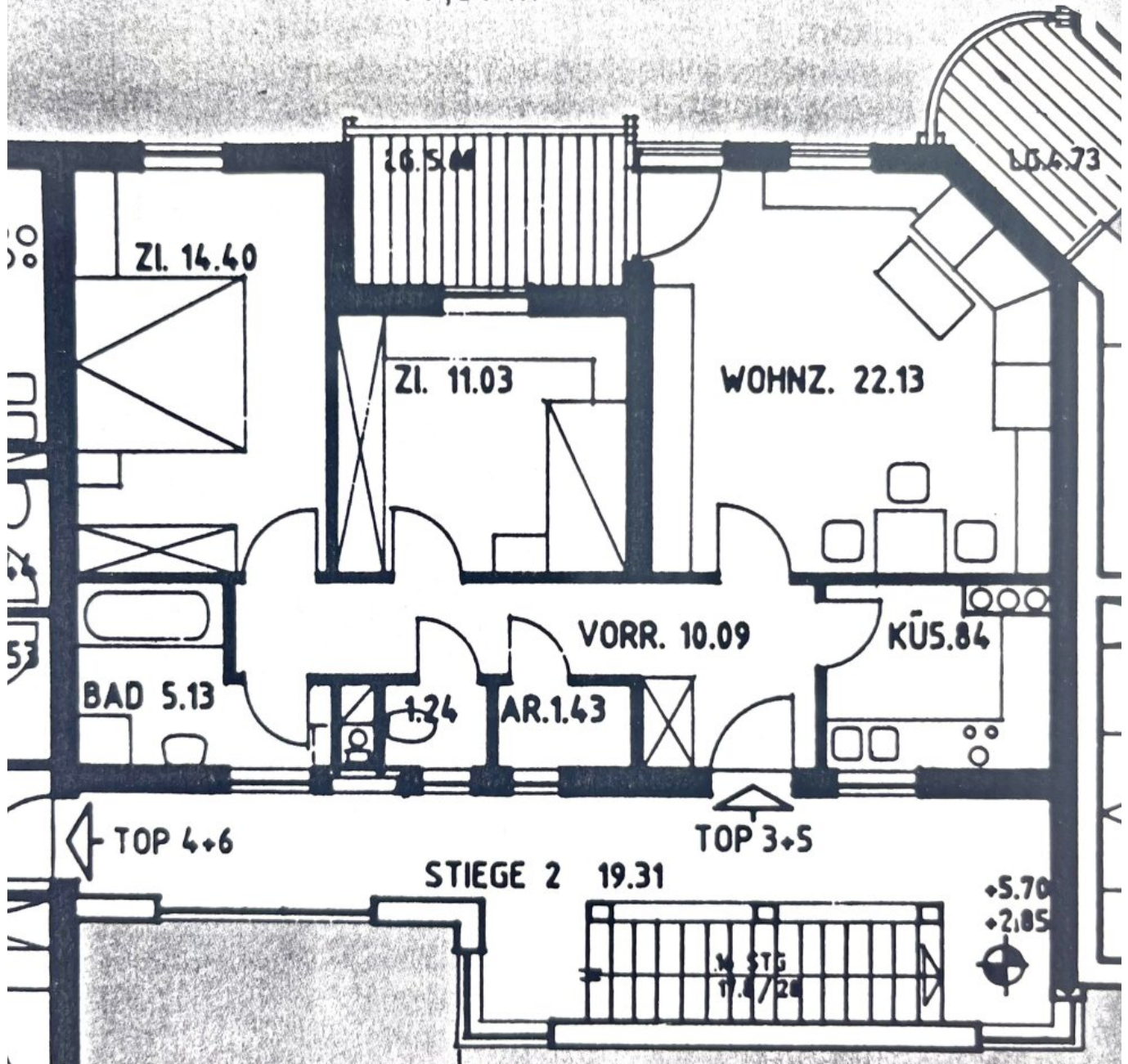


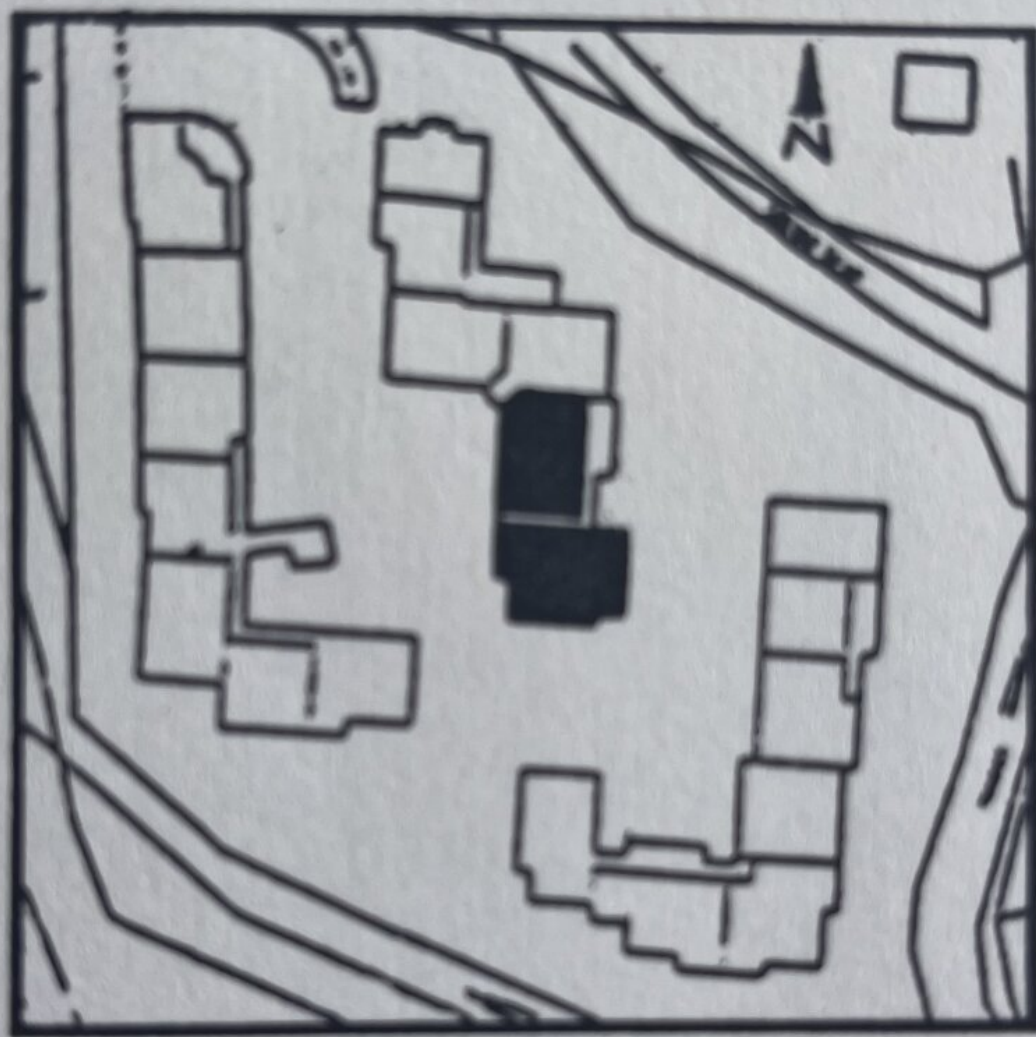




WFL. 71,16 m²
 LG. 5,85 m²

 77,01 m²





HAUS 2

STIEGE 2

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

In einer kleinen Siedlung mit nur drei Wohnhäusern, direkt an der Salzach im beliebten Halleiner Stadtteil Neualm gelegen, erwartet Sie diese liebevoll gepflegte Eigentumswohnung. Das Ensemble besticht durch seinen familiären Charakter und großzügige Grünflächen, die zum Verweilen im Freien einladen.

Eckdaten

- 2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, Küche separat
- Loggia, Bad/WC getrennt, Abstellraum, Keller, TG- Platz
- Baujahr: 1989
- Wohnfläche: 71 m²
- Nutzfläche gesamt: 91 m² (inkl. Keller und Loggia und TG Abstellplatz)
- Zimmer: 3
- Loggia (Südwest-Ausrichtung): 6 m²
- Tiefgaragenstellplatz: ca. 11 m²
- Kaufpreis: € 349.000,-
- Betriebskosten gesamt: € 347,02 /Monat (inkl. Heizung und Rücklagen)

Raumaufteilung & Highlights

- Zentrale Begehrbarkeit: Durchdachter, funktionaler Grundriss ohne lange Wege
- Drei Zimmer: Großzügiges Wohnzimmer mit offener Loggia, zwei weitere Zimmer ideal als Schlaf- oder Arbeitsräume
- Küche: Moderne „Dan“-Einbauküche (ca. 7 Jahre alt) mit viel Stauraum und Marken-Geräten von Whirlpool
- Sanitär: Separates WC und Tageslichtbad mit hochwertiger Dampfdusche (inkl. Ventilator, Rotlicht und Radio, sowie Sitzgelegenheit)
- Abstell- & Nebenräume: Abstellraum, eigener Keller, gemeinschaftlicher Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Wasch-/Trockenräume: Waschküche plus zwei Trockenräume im Haus

Außenbereich & Technik

- Loggia: Südwest-Ausrichtung mit automatischer Markise und Glasverkleidung für ganztägigen Komfort
- Grünflächengestaltung: Großzügige Gemeinschaftsgärten mit hoher Aufenthaltsqualität
- Heizung & Energie: Gaszentralheizung mit Warmwasserboiler, Heizkörper 2021 erneuert
- Fenster: Mehrfachverglasung mit Insektenschutz und integrierten Jalousien
- Automatischer Sonnenschutz: Außenliegender, elektrisch steuerbarer Sonnenschutz

an Loggia

- Energieausweis: HWB C (79 kWh/m²a), fGEE C (1,34), gültig bis 07.08.2033

Sonstiges

- Tiefgarage & Freiplätze: Ein Tiefgaragenstellplatz plus gemeinschaftliche Außenstellplätze verfügbar
- Familienfreundlich: Ruhige Nachbarschaft, perfekte Infrastruktur für Kinder und Radfahrer
- Betriebskosten: Sehr moderat dank guter Energieeffizienz und gepflegtem Gesamtzustand

Ihr Kontakt für Besichtigungen:

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Melden Sie sich gerne bei uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

? [+43 699 150 55 351](tel:+4369915055351)

? office@salzburger.immo

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und begleiten Sie gerne auf dem Weg in Ihr neues Zuhause!

Wollen auch Sie ihre Immobilie verkaufen oder vermieten oder verkaufen, dann melden Sie sich bei uns!

Was wir für unsere Kunden machen:

- Aussagekräftige, realistische Fotos
- Einholen der benötigten Unterlagen
- Professionelle Aufbereitung der Unterlagen
- Erstellung eines detaillierten Exposés
- Vermarktung und Streuung auf mehreren Kanälen, im SocialMedia-Bereich, vor Ort, Platzierung Schaukasten und Aushänge, Angebotsversand an bestehende Interessenten
- Vorauswahl der Mietinteressenten
- Besichtigung mit ausgewählten Kunden
- Vorbereitungen zur Übergabe mit Protokoll
- ?????- Wechsel Stromanbieter
- Angebot und Abschluss der notwendigen Haushaltsversicherung
- ????- Vorbereitung der Unterlagen zur behördlichen Wohnsitzmeldung

-> Wir vermitteln auch gerne Ihre Immobilie!

Die KONTAKT: [0699-15055351](tel:0699-15055351) oder office@salzburger.immo

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
 Apotheke <1.500m
 Klinik <4.000m
 Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
 Kindergarten <1.500m
 Universität <3.500m
 Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Sonstige

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap