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



Objektnummer: 154
Eine Immobilie von Salzburger Immobilien e.U

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche:

Zimmer:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten: Heizkosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 5400 Hallein

1989 Gepflegt Neubau 71,16 m<sup>2</sup> 91,01 m<sup>2</sup>

3

3,00 m<sup>2</sup>

C 79,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,34

349.000,00 €

166,78 €

45,36 €

25,75 €

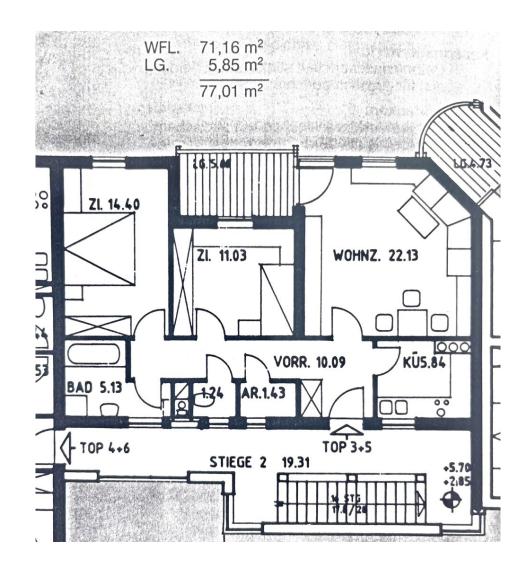
# **Ihr Ansprechpartner**

#### **Bianca Iris Moser**

Salzburger Immobilien e.U Am Almbach 1 5400 Hallein

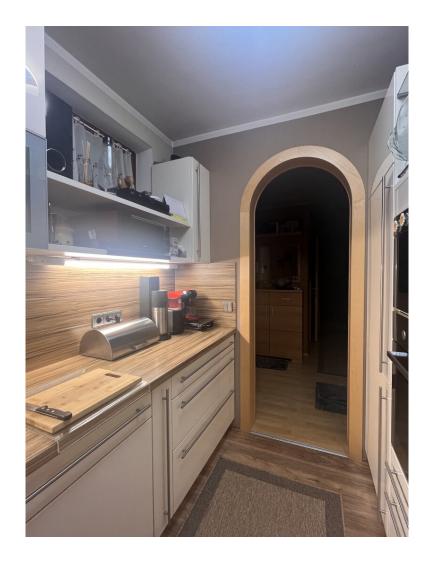
T +43 699 15055351 H +43 6245 22074

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

















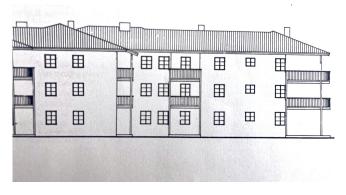


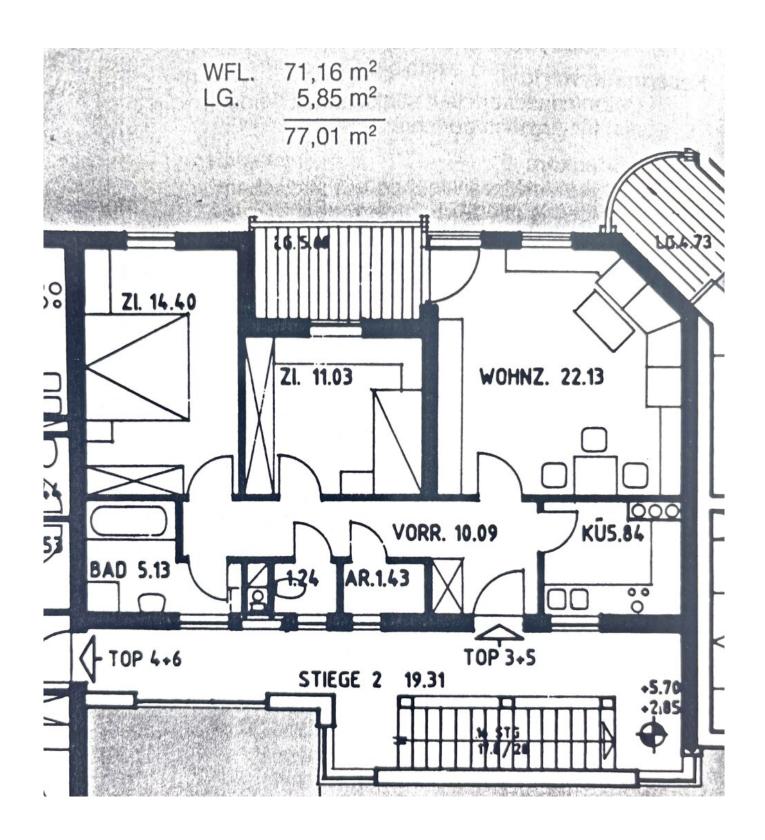


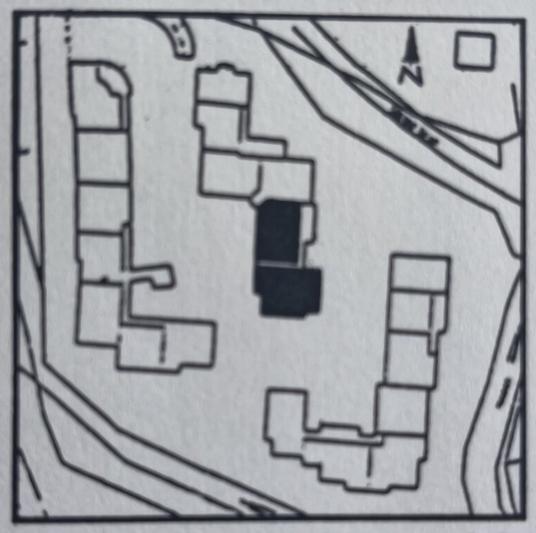












HAUS 2

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 m<sup>2</sup>
- Tiefgaragenstellplatz: ca. 11 m<sup>2</sup>
- Kaufpreis: € 349.000,-
- Betriebskosten gesamt: € 347,02 /Monat (inkl. Heizung und Rücklagen)

#### Raumaufteilung & Highlights

- Zentrale Begehbarkeit: 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

? 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: <u>0699-15055351</u> 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