

## **Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Obertrum**



Ausblick von der Loggia\_a

**Objektnummer: 960/72904**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Art:                          | Wohnung                                  |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 5162 Obertrum am See                     |
| Baujahr:                      | 1982                                     |
| Wohnfläche:                   | 71,00 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 3  |
| Bäder:                        | 1  |
| WC:                           | 1  |
| Stellplätze:                  | 1  |
| Keller:                       | 9,00 m <sup>2</sup>                      |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 113,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,46                            |
| Kaufpreis:                    | 249.000,00 €                             |
| Betriebskosten:               | 145,14 €                                 |
| Heizkosten:                   | 153,37 €                                 |
| USt.:                         | 49,60 €                                  |
| Provisionsangabe:             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniela Simonlehner**

Salzburg  
Franz-Josef-Straße 39  
5020 Salzburg



Mitglied des  
immobilienring.at

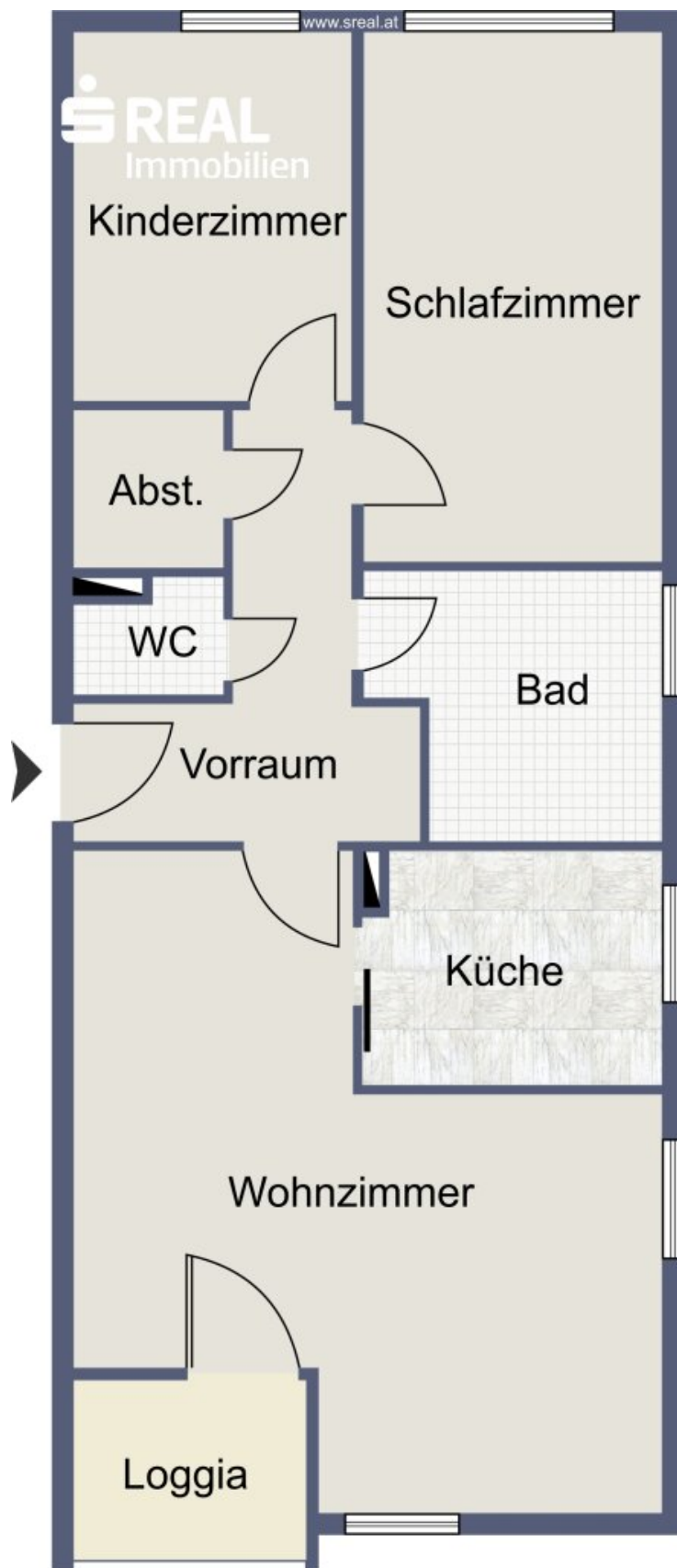












Skizze Hochparterre

## Objektbeschreibung

Nur rund fünf Fahradminuten trennen Sie vom Obertrumer See, das Strandbad wird so im Sommer fast zum zweiten Wohnzimmer. Zugleich wohnen Sie angenehm zentral, aber doch ruhig, im Hochparterre eines Hauses mit nur sechs Parteien.

Die ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugen mit einem klug geschnittenen Grundriss: Zwei Schlafzimmer, ein helles Badezimmer mit Badewanne und Fenster, eine separate Toilette mit Handwaschbecken, ein praktischer Abstellraum sowie eine moderne Einbauküche bieten Raum für Komfort und Alltag. Der großzügige Wohnbereich ist lichtdurchflutet und öffnet sich zur nach Südosten ausgerichteten Loggia. Diese verwandelt sich mit ein paar Pflanzen, Lichterketten oder einem gemütlichen Sessel im Handumdrehen in eine private Wohlfühlcke im Freien.

Behagliche Wärme spendet die Zentralheizung mit Fernwärme, und der überdachte PKW-Stellplatz sorgt für entspanntes Ankommen – zu jeder Jahreszeit.

Eine Wohnung, die durch Lage, Schnitt und Atmosphäre gleichermaßen begeistert.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.000m  
Krankenhaus <9.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <10.000m

#### **Sonstige**

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



**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <6.000m

Autobahnanschluss <10.000m

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.