

## **Traumhafte 4-Zimmer-Gartenwohnung im FISCHER.VILLA.PARK - Oberalm**



**Objektnummer: 536/2028**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5411 Oberalm
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	108,81 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	108,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	245,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	698.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Mag. (FH) Diana Aigner-Frenner

Diana Aigner Immobilien  
Neutorstraße 19  
5020 Salzburg





## Objektbeschreibung

Diese rund **108,81 m<sup>2</sup> große Wohnung** befindet sich im Erdgeschoss und Souterrain eines im Jahr 2016 errichteten, modernen Wohngebäudes im FISCHER.VILLA.PARK. Die Immobilie überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung, hochwertige Bauweise und großzügige Außenflächen - herrlicher nach Süden ausgerichteter Gartenbereich, der sehr geschmackvoll gestaltet ist.

### Raumaufteilung:

Im **Erdgeschoss** (ca. 56 m<sup>2</sup>) liegen der offene Wohn- und Essbereich mit Zugang zur vorgelagerten Terrasse, ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer.

Im **Souterrain** befinden sich zwei weitere, gut belichtete Räume mit Wohnqualität, die flexibel als Büro, Gästezimmer, Fitnessraum oder Hobbybereich genutzt werden können, sowie ein weiteres Badezimmer.

### Außenflächen:

Zur Wohnung gehört ein **Gartenanteil von ca. 245 m<sup>2</sup>** sowie eine **großzügige teils überdachte Terrasse**.

### Ausstattung und Merkmale:

- Baujahr 2016, hochwertige Ausführung
- Naturgeölte Eichenparkettböden
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Horizontale Alu-Schiebeelemente für Sonnen- und Sichtschutz
- Hocheffiziente Grundwasserpumpe für Heizung und Warmwasser
- Kellerabteil (ca. 7,5 m<sup>2</sup>)
- Optional Tiefgaragen- oder Carportstellplätze verfügbar - die Stellplätze sind nicht im Kaufpreis enthalten

### Infrastruktur / Entfernungen



**Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <4.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <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.