

## Drei-Zimmer-Wohnung mit Ausbaupotenzial | NEUMARKT



**IMMO Oberndorfer**  
Oberndorfer Fazlali Schieferer

KI-bearbeitet

Objektnummer: 505

Eine Immobilie von **IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH**



Mitglied des  
immobilienring.at

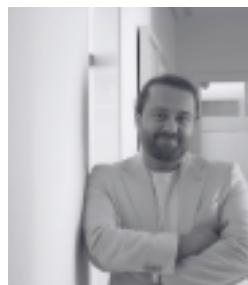
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5202 Neumarkt am Wallersee
<b>Wohnfläche:</b>	112,13 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	237,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	15,65 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 65,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,86
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	134,16 €
<b>USt.:</b>	13,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



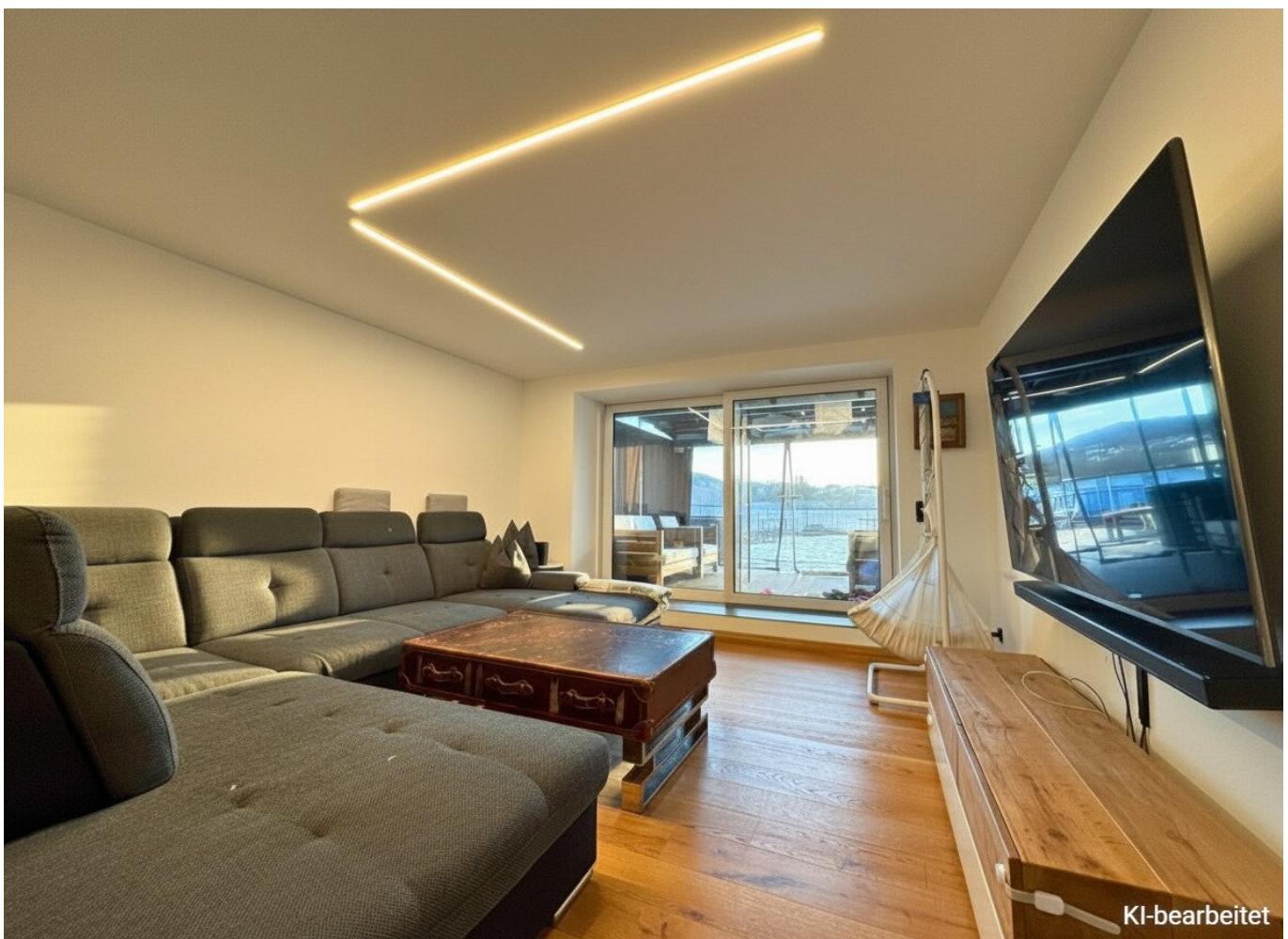
**Siawash Fazlali, MSc**

IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH  
Fürbergstraße 42A  
5020 Salzburg



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





## Objektbeschreibung

**Wohnen mit Weitblick – großzügige Eigentumswohnung mit Ausbaupotenzial im Zentrum von Neumarkt**

Diese **charmante Wohnung im ersten Obergeschoss** eines gepflegten Mehrparteienhauses vereint **stilvolles Wohnen mit großzügigem Raumangebot**. Auf rund **112 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwarten Sie helle, gut geschnittene Räume mit **hochwertiger Ausstattung** wie **Parkettböden, Fußbodenheizung** und einer **modernen Wohnküche**. Ein besonderes Highlight bildet die **traumhafte, über 125 m<sup>2</sup> große Terrasse** mit idyllischem Blick ins **Grüne** und auf die **umliegende Bergwelt** – der perfekte Ort zum **Entspannen oder Feiern**.

Ein besonderes Plus: **Das Dachgeschoss mit über 108 m<sup>2</sup> Rohdachboden**. Hier müsste geprüft werden, ob man diesen **ausbauen** kann. Hier würde sich Ihnen eventuell die seltene Möglichkeit bieten, **zusätzlichen Wohnraum** ganz nach Ihren individuellen Wünschen zu schaffen. Ob **Atelier, Homeoffice, Gästezimmer** oder eine **luxuriöse Rückzugsoase**!

Dank der **zentralen Lage** sind **Nahversorger, Schulen, Ärzte** und **öffentliche Verkehrsmittel** bequem fußläufig erreichbar. Die Kombination aus **urbaner Infrastruktur** und **naturnahem Umfeld** macht diese Immobilie zu einer echten **Rarität am Wallersee**.

### Eckdaten im Überblick:

- ca. **112 m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 108 m<sup>2</sup> Rohdachboden**
- ca. **125 m<sup>2</sup> Terrasse mit herrlichem Ausblick**
- **2 Schlafzimmer, offene Wohnküche, Speis, Bad mit Fenster, Ankleide & Wirtschaftsraum**
- **Fußbodenheizung, Klimaanlage, moderner Ausstattungsstandard**
- **Niedrige Betriebskosten**
- **Zentrale Lage mit bester Infrastruktur**

Nutzen Sie diese **einmalige Gelegenheit, Wohnen mit Entwicklungschancen** zu verbinden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <10.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <8.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN