

# **Traumhafte 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon & 2 Stellplätzen in Grödig!**



**Objektnummer: 31659**

**Eine Immobilie von ART Immobilien eU**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5082 Grödig
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	86,69 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 30,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,56
<b>Kaufpreis:</b>	560.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Katzlberger**

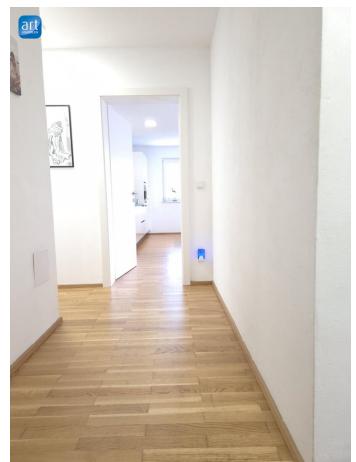
ART Immobilien eU  
Josef-Mayburger-Kai 92  
5020 Salzburg

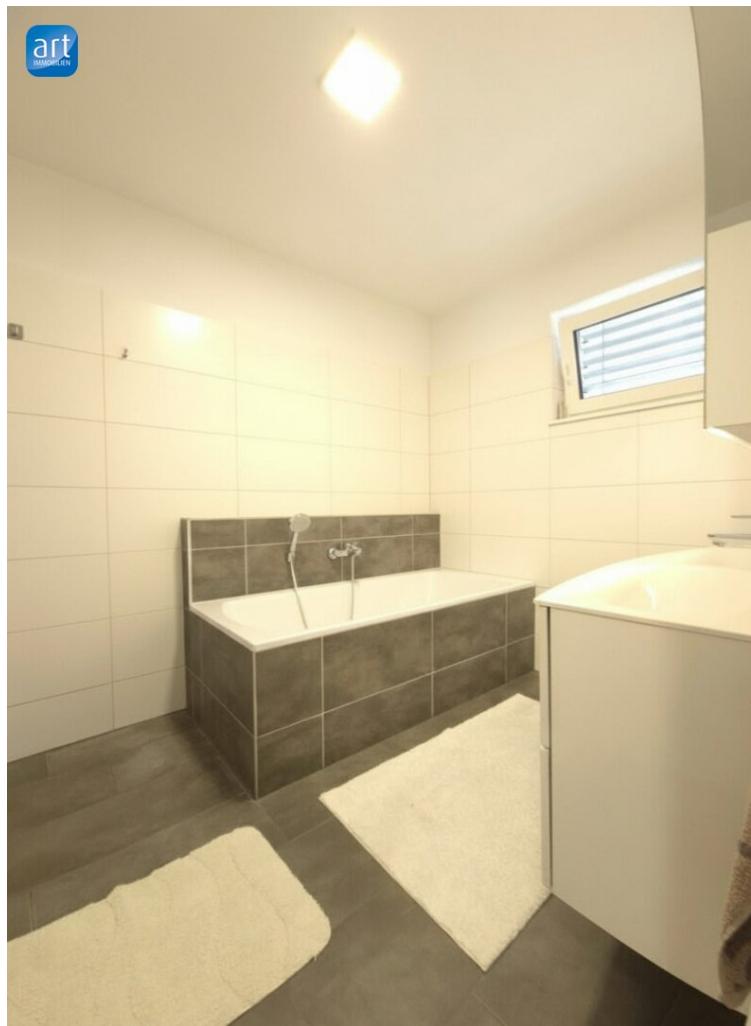
T +43 662 885314  
H +43/676/84662920

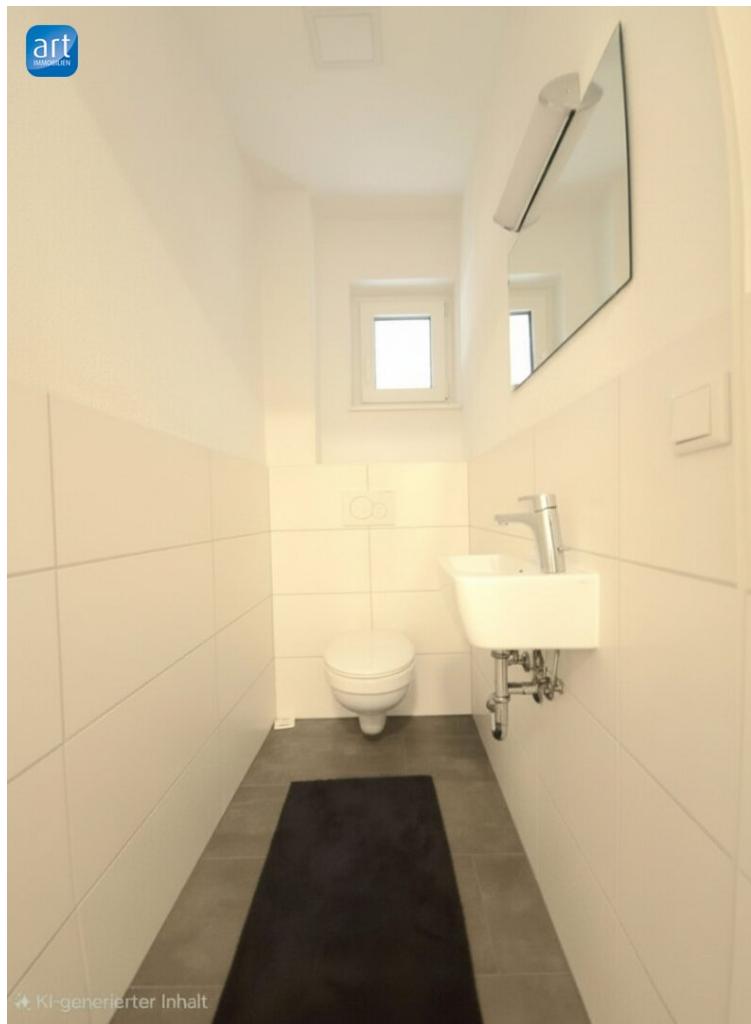


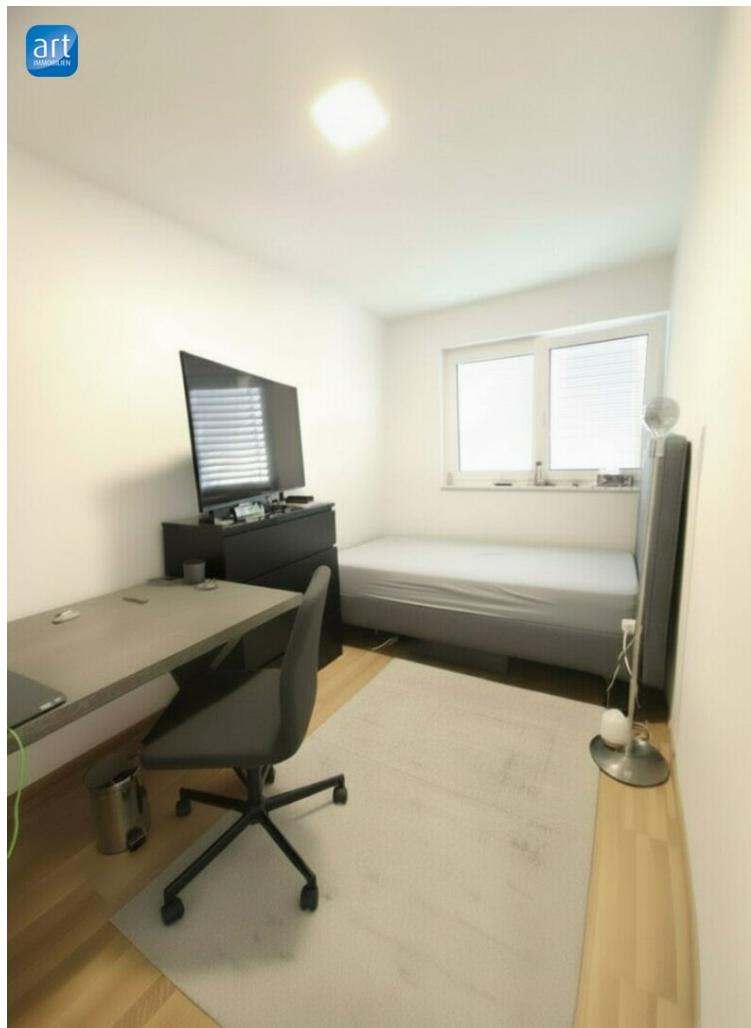
Gerne stehe ich Ihnen zur Verfügung.

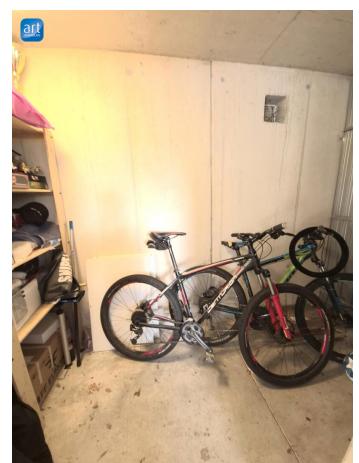
Gerne zur Verfügung.











art



# Objektbeschreibung

Die 2018 erbaute 4 Zimmer Wohnung mit knapp 87m<sup>2</sup> überzeugt durch hochwertige Ausstattung, offene lichtdurchflutete Räume und einen sehr guten Schnitt.

Alle Zimmer sind getrennt begehbar. Herzstück ist das großzügige Wohnzimmer mit freistehender, hochwertiger Küche mit Marmorstein und fast raumhohen Türelementen zum großzügigen Westbalkon hin, der einen traumhaften Blick auf den Untersberg erlaubt.

Das moderne Wohnhaus in ruhiger Lage hat mit nur 5 Wohneinheiten einen sehr privaten Charakter und ist durch die Ausstattung mit einem Personenlift barrierefrei.

Zubehör:

2 Parkplätze (einer davon Carport überdacht), einen privaten abschließbaren Abstellraum direkt bei den Parkplätzen sowie einen Garten zur allgemeinen Nutzung.

Zusammenfassung/Highlights:

Die perfekte Immobilie für Familien, Paare, oder jene die mehr Platz in der Ruhe finden wollen - die Salzburgs Nähe dennoch schätzen.

- \* Baujahr 2018 – neuwertig
- \* 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 4 Zimmer
- \* Großzügiger Westbalkon (ca. 16 m<sup>2</sup>) mit Untersberg-Blick
- \* 1. Stock - nur 5 Parteien im Gebäude!
- \* Sehr guter Grundriss – größtes Zimmer separat von den beiden mittleren Zimmern
- \* Kleiner Waschraum / Technikraum
- \* Bedienbare Jalousien in jedem Zimmer
- \* Hochwertige freistehende Küche mit Marmorgestein & Dampfgarer
- \* Fußbodenheizung, moderne Böden (Holz/Marmor)
- \* Badewanne, separate Dusche
- \* WC getrennt

- \* 2 Autoabstellplätze inklusive (1 Carport überdacht)
- \* Privat abschließbarer Abstellraum direkt bei den Parkplätzen
- \* Gemeinschaftsgarten zur allgemeinen Nutzung
- \* Barrierefrei, Personenlift
- \* Energieeffizienz: HWB B, fGEE A+
- \* Niedrige Betriebskosten: 180 €/Monat
- \* Ruhige Lage, schnelle Anbindung nach Salzburg, Hausverwaltung, Winterdienst, Reinigung  
Stiegenhaus - freundliches fast familiäres Nachbarschaftsverhältnis

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.