

## **Doppeltes Wohnvergnügen in Gneis: Zwei getrennte Einheiten für Wohnen, Arbeiten oder Vermieten**



  
**SwissLife**  
Select



Ansprechpartnerin  
**Patricia Radauer**

***Zwei gleichwertige Wohnungen - ein Haus:  
Einmalige Gelegenheit zum Top-Preis***

**Objektnummer: 6013/1135**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Zweifamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	134,00 m²
<b>Bäder:</b>	3
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	4
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	1.150.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patricia Radauer**

Swiss Life Select Österreich GmbH  
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG  
1050 Wien

T +43 662 880 0660



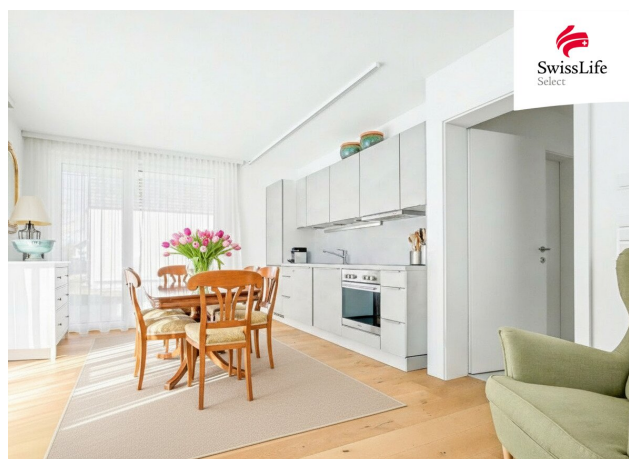
1 Haus  
2 Wohnungen



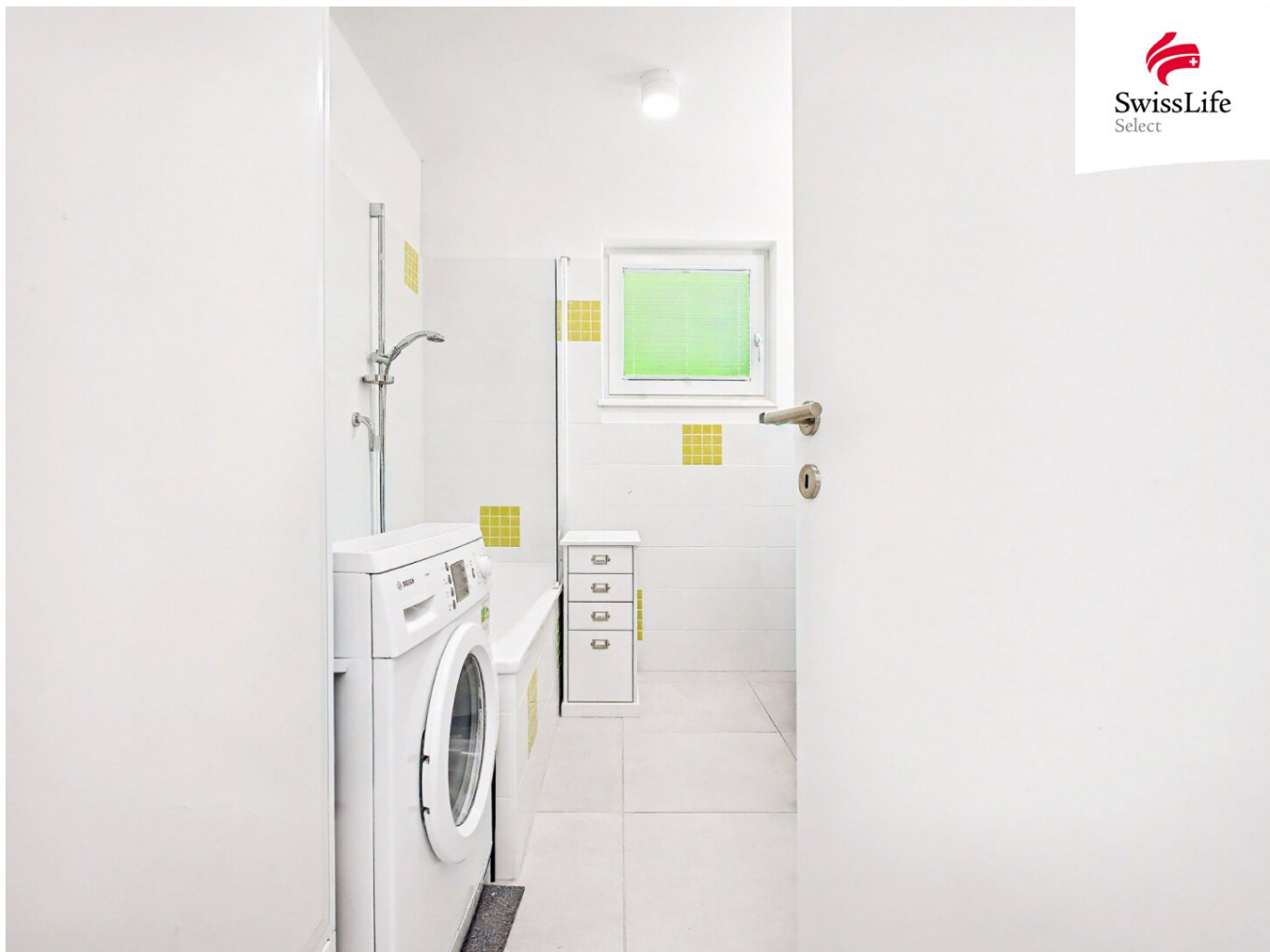
Freiflächen:  
Garten  
Terrasse

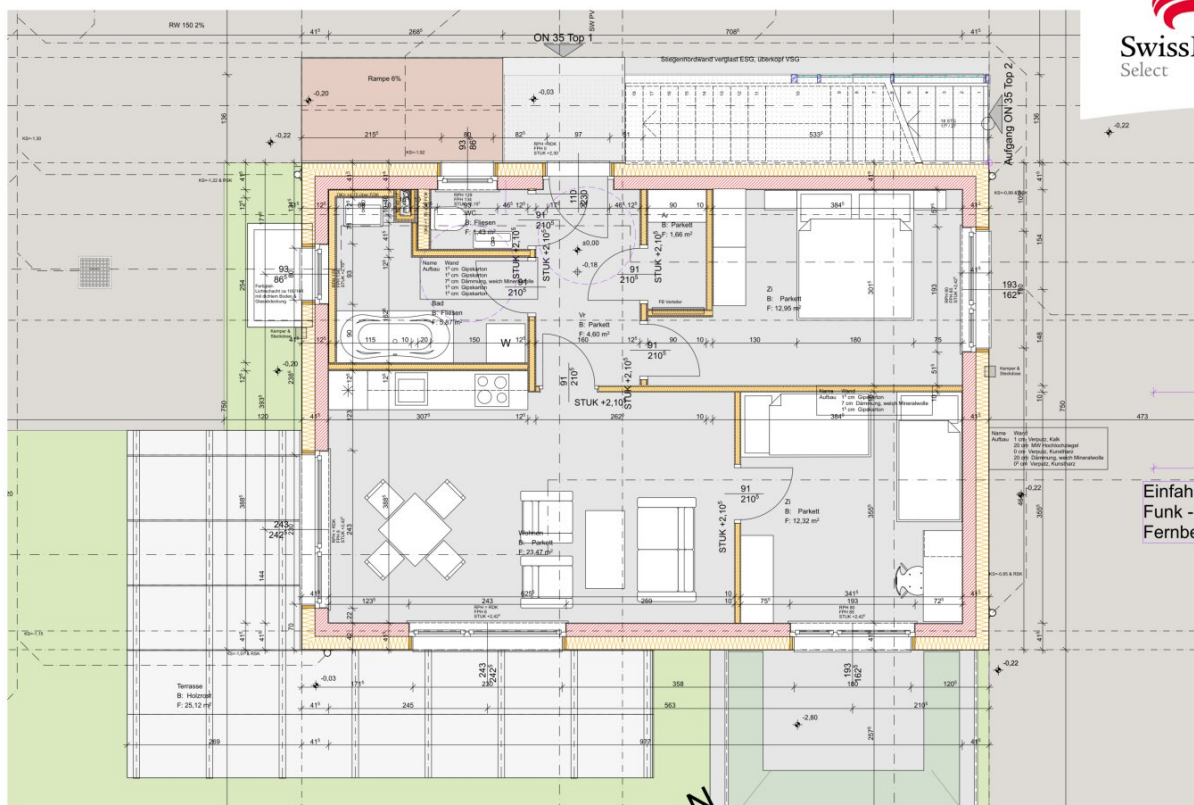


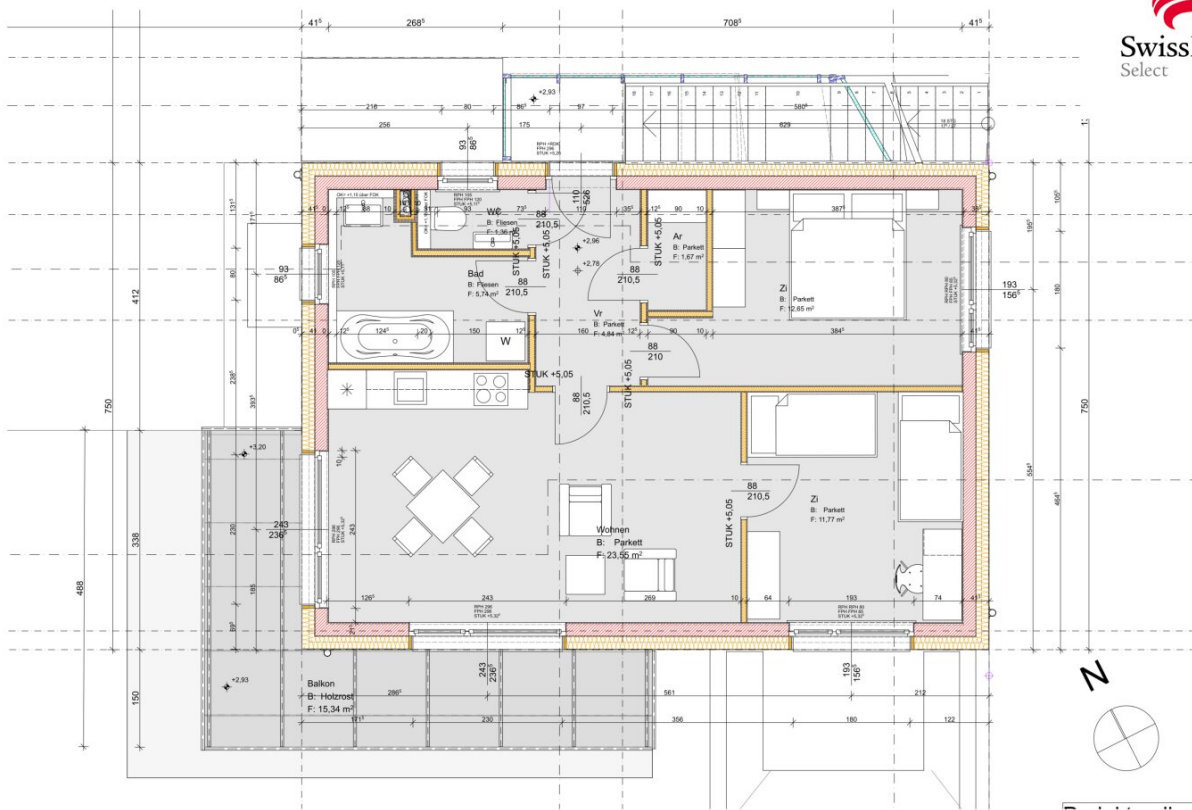
Nutzfläche:  
**ca. 134 <sup>2</sup>**  
**+ Keller**  
**+ 4 Pkw-Stpl.**

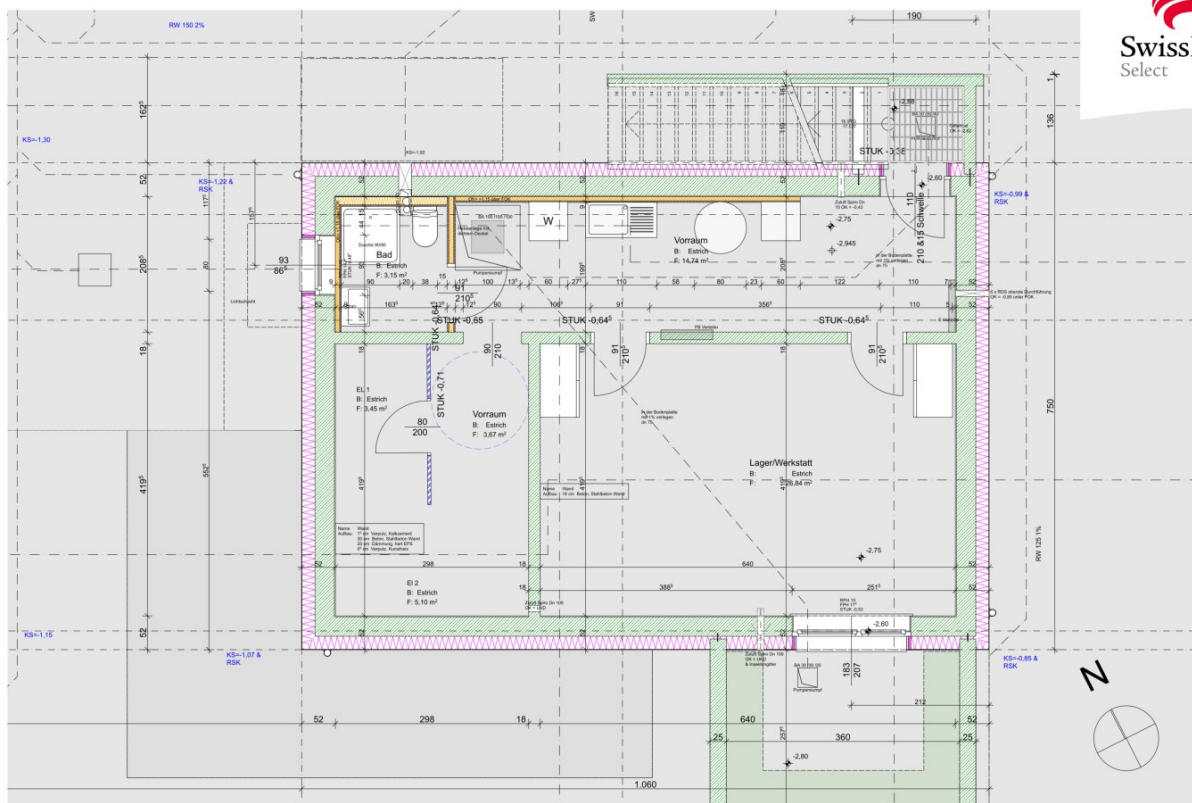












## Objektbeschreibung

**Zwei gleichwertige Traumwohnungen, ein großzügiger Tageslichtraum im Keller, modernste Technik und der Charme eines Neubaus von 2017 - Ihr neues Zuhause in Gneis vereint Komfort, Raum und Lebensfreude zu einen besonders attraktiven Preis im Vergleich zu aktuellen Neubauwohnungen am Markt.**

Ihr 2017 erbautes Zweifamilienhaus verfügt über zwei separate Wohneinheiten mit jeweils rund 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Alle Bereiche des Hauses - Keller, Erdgeschoss und Obergeschoss - sind über ein außenliegendes Stiegenhaus zugänglich was Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten ermöglicht.

? **Erdgeschosswohnung:** Heller, offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum privaten Garten, zwei gemütliche Schlafzimmer, ein modernes Bad sowie ein praktischer Abstellraum. (Derzeit befristet vermietet).

? **Obergeschosswohnung:** Offener Wohnbereich mit viel Tageslicht, zwei Schlafzimmer, ein modernes Bad und ein Abstellraum. Die Terrasse sorgt für zusätzlichen Freiraum. (Derzeit befristet vermietet).

Beide Wohnungen sind mit bodentiefen Fenstern, Parkett- und Fliesenböden sowie einer Fußbodenheizung mit Tiefenbohrung ausgestattet, die für gleichmäßige Wärme und effizienten Energieeinsatz sorgt.

Der Keller des Hauses bietet großzügigen Stauraum für Gegenstände, die außerhalb der Wohnungen aufbewahrt werden soll. Zusätzlich verfügt der Bereich über ein schönes Tageslicht-Gästezimmer mit Bad, das künftig flexibel als Gäste-, Arbeits- oder Hobbyraum genutzt werden kann.

Abgerundet wird das Angebot von ca. 4 Pkw-Stellplätzen im Freien.

**Gerne stehen wir Ihnen persönlich zur Seite und helfen, die optimale Finanzierung für Ihr neues Zuhause zu planen - unkompliziert und individuell auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt.**

Für weitere Informationen zur **Finanzierung** oder zur Vereinbarung eines **Besichtigungstermins** kontaktieren Sie mich bitte unter der **Rufnummer +43 676 379 34 80** oder per **E-Mail [patricia.radauer@swisslife-select.at](mailto:patricia.radauer@swisslife-select.at)**

Ich freue mich darauf, Ihnen das Haus persönlich vorstellen zu dürfen! Patricia Radauer Swiss Life Select Immobilien Salzburg.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein



familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <2.000m

Klinik <3.500m

Krankenhaus <4.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m

Bäckerei <2.000m

Einkaufszentrum <4.000m

#### **Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Polizei <3.500m

Post <3.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <4.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap