

**Ruhe und Infrastruktur – Ihre 2-Zimmer-Wohnung mit  
Loggia und Garage in Oberndorfer Bestlage,  
Zweitwohnsitz erlaubt!**



**Objektnummer: 1714/77**

**Eine Immobilie von Immobilienkontor Mag. Theresa-Maria  
Höhener e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5110 Oberndorf bei Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1976
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Nutzfläche:</b>	59,56 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 96,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,54
<b>Kaufpreis:</b>	269.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.516,45 €
<b>Betriebskosten:</b>	73,96 €
<b>Heizkosten:</b>	135,04 €
<b>USt.:</b>	29,43 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Sonstiges=Verwaltungskosten, Liftkosten=Darlehen, Wasser=Kaltwasser; Rücklagenstand inkl. Darlehen

## Ihr Ansprechpartner



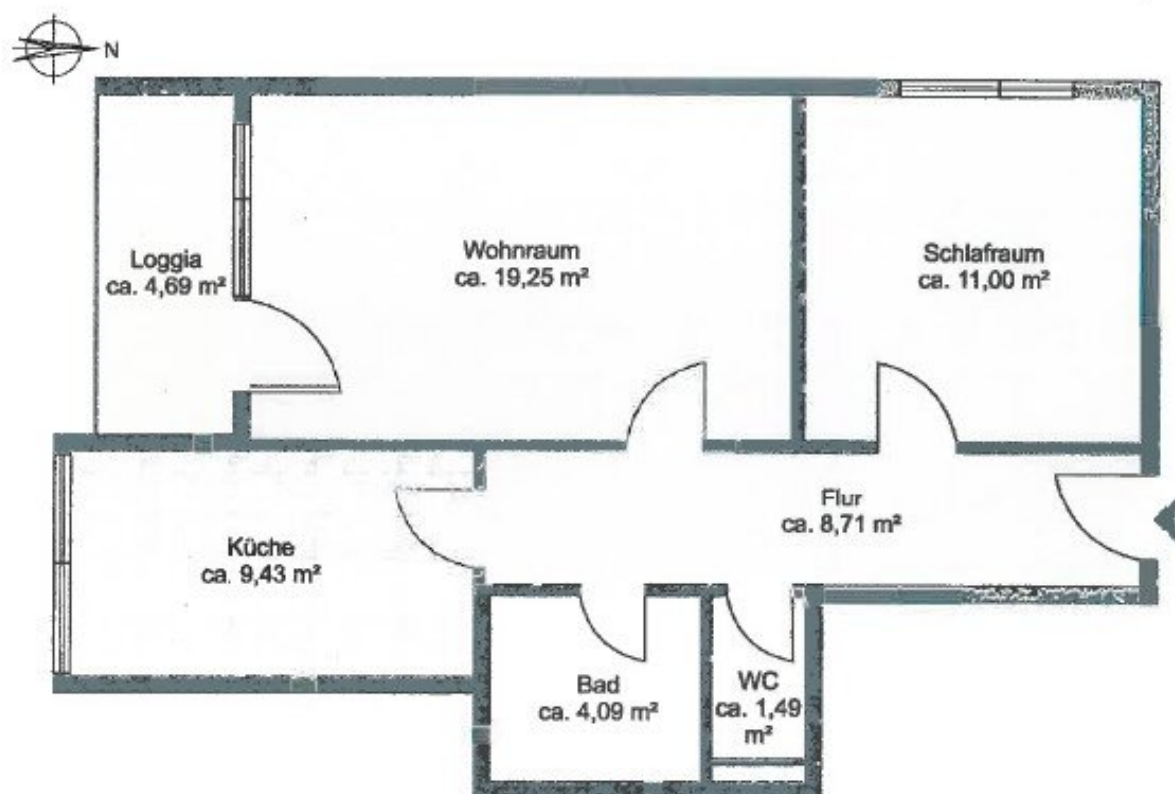
**Mag. Theresa-Maria Höhener**

Immobilienkontor Mag. Theresa-Maria Höhener e.U.  
Wasserfeldstraße 10  
5102 Anthering





# Grundriss



Skizze Hochparterre

## Objektbeschreibung

2-Zimmer Loggia-Eigentumshit mit Garage in Oberndorf!

Sie haben genug von immer teureren Mieten und suchen eine gut geschnittene 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit großer Loggia in Oberndorf/Salzburg Umgebung zu einem vernünftigen Kaufpreis? Hier ist sie! In idyllischer Lage, S-Bahnhof Ziegelhaid fußläufig in zwei Minuten erreichbar, bietet sie in Oberndorf und auch im benachbarten Bayern eine ausgezeichnete Infrastruktur und die Möglichkeit, mit dem „Loki“ in 28 Minuten (mit dem Auto in 22 Minuten schaffbar) in der nur 18 km entfernten Stadt Salzburg zu sein. Ein gemütliches Zuhause für Singles oder Paare - im Gegensatz zu den meisten anderen Salzburger Gemeinden sogar zweitwohnsitztauglich!

Die im Hochparterre gelegene, sonnige Wohnung verfügt über eine herrliche Süd-Loggia mit elektrischer Markise, ein geräumiges Kellerabteil und eine versperrbare Einzelgarage. Die Allgemeinbereiche bieten zudem einen Fahrradabstellraum sowie eine Waschküche, die zusätzlich zum eigenen Waschmaschinenanschluss im Bad genutzt werden können. Es handelt sich um ein gepflegtes Wohnhaus in naturnaher Umgebung mit sehr guter Infrastruktur für das tägliche Leben vor Ort (Einkauf, Apotheken, Ärzte, Spital, Schulen, Gastronomie, Freizeitmöglichkeiten). Oberndorf punktet durch eigenes Stadtfair bei gleichzeitiger Nähe zu Bayern (über die Salzachbrücke nach Laufen) und die Nähe zu Salzburg.

Mit einer Wohnfläche von ca. 55 m<sup>2</sup> zuzüglich wind- und regengeschützter Süd-Loggia mit ca. 5 m<sup>2</sup> und gut geschnittenen, zentral begehbaren 2 Zimmern, einem Wohnzimmer mit ca. 19 m<sup>2</sup>, einem Schlafzimmer mit ca. 11 m<sup>2</sup>, einer großzügigen Küche mit hochwertigen Geräten und gemütlichem Essbereich von ca. 9 m<sup>2</sup>, einem modernen Bad mit Wanne und einem separaten WC bietet die helle Wohnung ausreichend Platz für Singles oder Paare und wenn man zusammenrückt sogar für eine kleine Familie.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend, mit S-Bahnstation (Ziegelhaid) und B156 sowie Autobahnanschluss (Bergheim) in der Nähe. Salzburg ist sehr schnell und unkompliziert mit der S-Bahn erreichbar, Braunau, Mattighofen, Wels, Linz, Villach oder München sind ebenfalls gut erreichbar. In der näheren Umgebung gibt es Ärzte, Apotheken, Supermärkte, Banken, Kindergarten und Mittelschule, Krankenhaus und Gastronomie.

**Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Bei Fragen zur Finanzierung sind wir sehr gerne behilflich!**

