

**Ankommen. Durchatmen. Zuhause sein.  
4-Zimmer-Wohnung mit Gartenidylle in Saalfelden**



**Objektnummer: 1585/492**

**Eine Immobilie von Leutgeb Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5760 Saalfelden am Steinernen Meer
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniert
<b>Wohnfläche:</b>	91,21 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	90,22 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	5,76 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	485.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	525,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

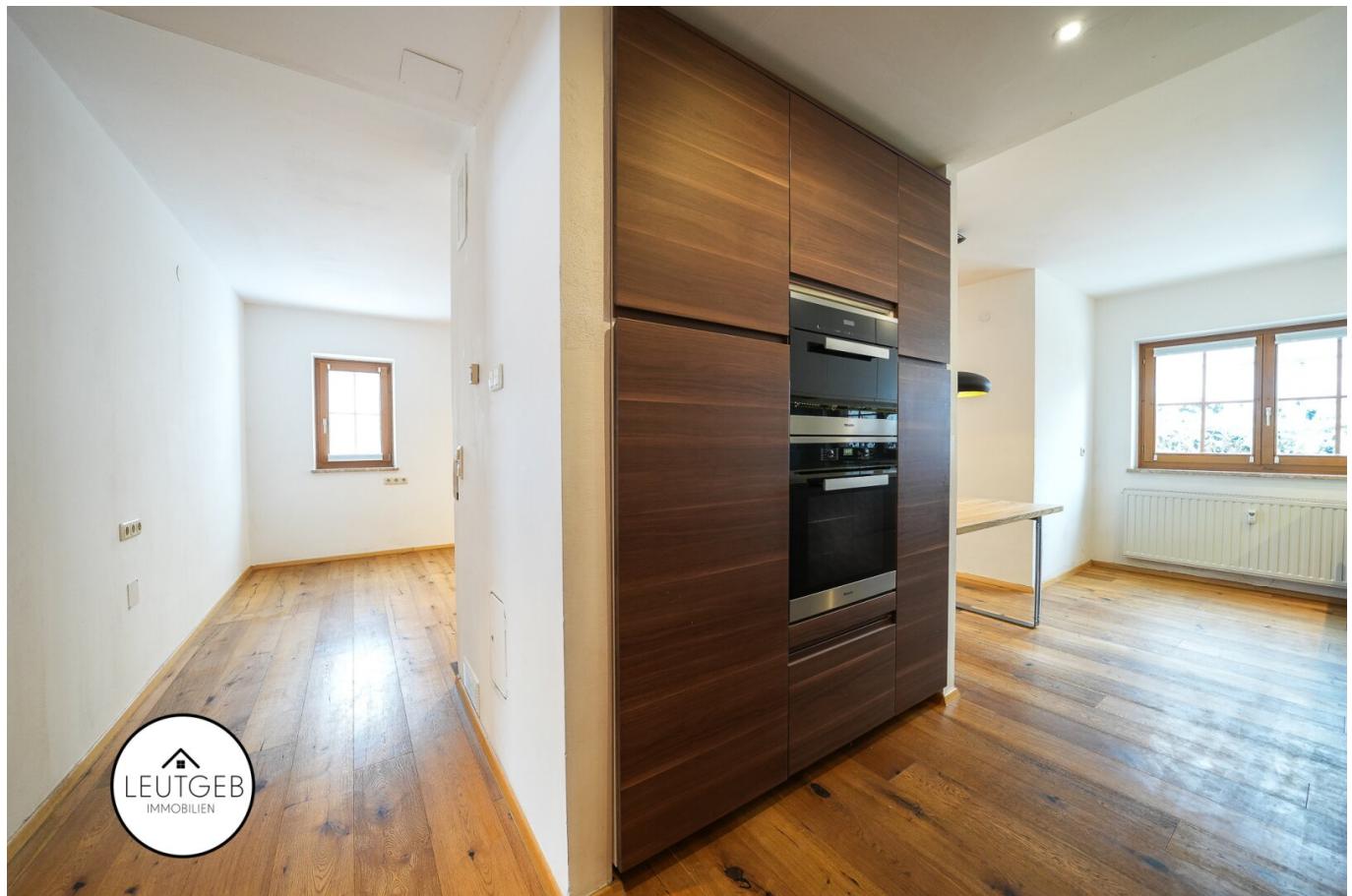
## Ihr Ansprechpartner

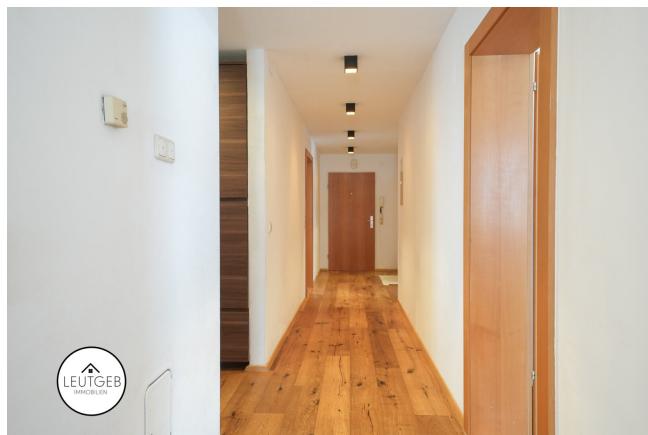


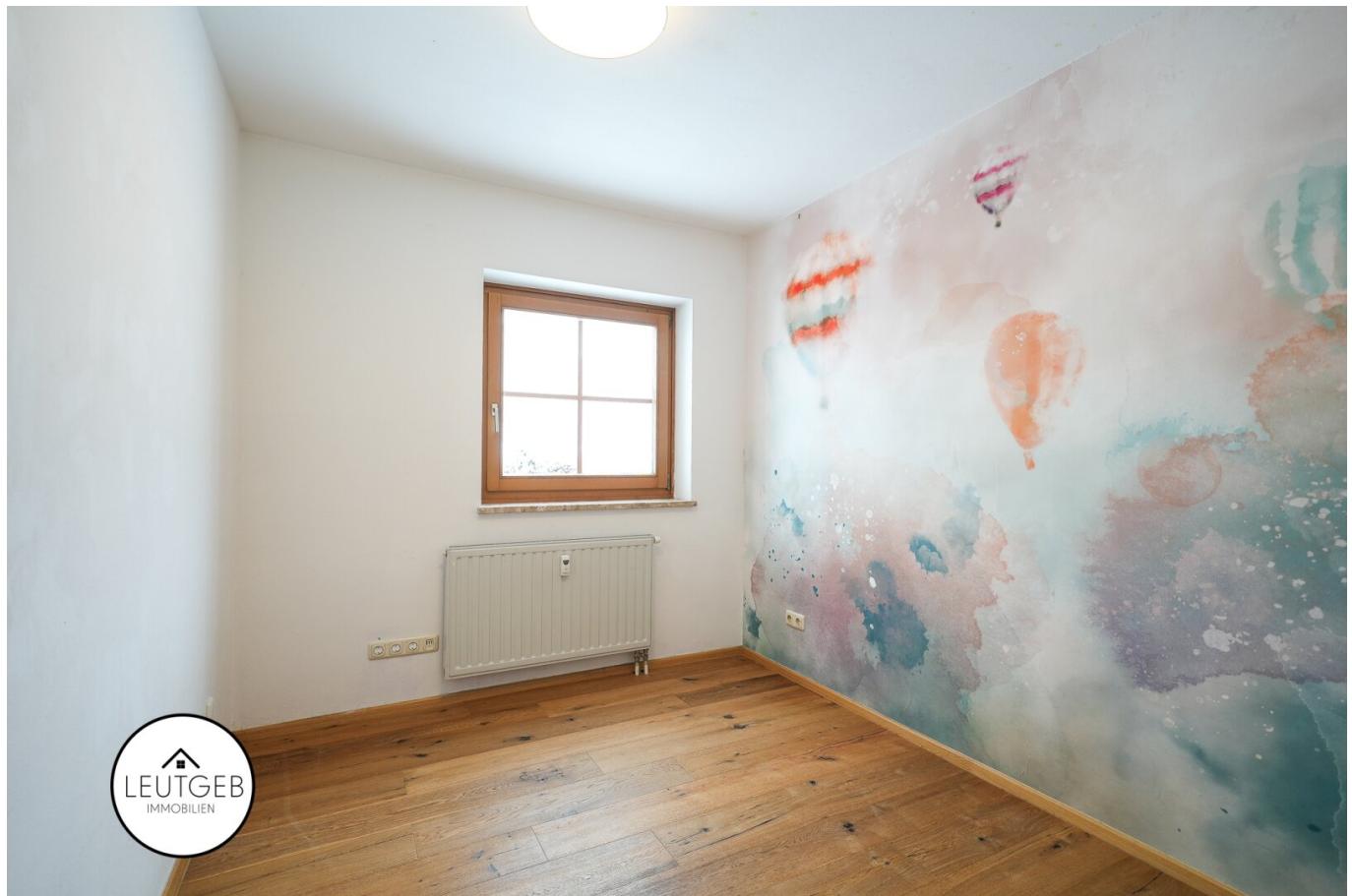
**Reinhard Leutgeb**

Leutgeb Immobilien  
Dr. Glatz-Straße 1  
6020 Innsbruck













# Objektbeschreibung

## SAALFELDEN AM STEINEREN MEER | 4 ZIMMER | WOHNFLÄCHE CA. 91 m<sup>2</sup> | GARTEN | TERRASSE

Zum Verkauf steht eine charmante und hochwertig sanierte 4-Zimmer Gartenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 91,21 m<sup>2</sup>, gelegen in einer ruhigen Wohngegend von Saalfelden am Steinernen Meer. Die im Jahr 1993 errichtete Wohnanlage befindet sich in gepflegtem Zustand und bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Anbindung an das Stadtzentrum.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume sowie einen großzügigen Garten, der direkt vom Wohnbereich über den Wintergarten aus zugänglich ist und wird schnell zu Ihrem neuen Lieblingsplatz – ob für Kinder, Grillabende oder für entspannte Stunden im Grünen.

Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie in das ca. 22 m<sup>2</sup> große, helle Wohnzimmer, das mit dem gemütlichen Kamin und einer wohnlichen Atmosphäre überzeugt. Die offene Einbauküche, bietet moderne Geräte, viel Stauraum und eine großzügige Arbeitsfläche. Die Küche überzeugt sowohl funktional als auch durch ihre zeitlose Gestaltung. Über die Diele sind alle weiteren Räume der Wohnung bequem zugänglich – eine durchdachte Raumaufteilung für angenehmes Wohnen.

Direkt angrenzend befinden sich drei weitere Zimmer mit ca. 15 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup> und 11 m<sup>2</sup>, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder für Homeoffice-Lösungen. Ein besonderes Highlight ist das ca. 6 m<sup>2</sup> große, sanierte Badezimmer, das mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet ist. Es bietet zudem ausreichend Platz für eine Waschmaschine und den Trockner. Das WC befindet sich separat daneben – eine praktische Lösung für mehr Wohnkomfort.

Die Wohnräume und Schlafzimmer sind mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, während Badezimmer und WC gefliest sind. Beheizt wird die Wohnung über eine Zentralheizung mit Öl, die für angenehme Wärme sorgt. Zusätzlich steht im Wohnzimmer ein Kamin zur Verfügung, der an kalten Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt und das Wohnambiente stilvoll abrundet.

### Details zur Immobilie:

- ca. 91,21 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 4 Zimmer – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf

- ca. 90 m<sup>2</sup> Garten, ca. 29 m<sup>2</sup> Terrasse
- zentral begehbarer Grundriss
- Gemütlicher Kamin im Wohnzimmer
- Zentralheizung mittels Öl
- mehrfach verglaste Fenster
- Carportstellplatz
- Kellerabteil

Die Wohnung wurde laufend gepflegt und saniert – unter anderem das Badezimmer sowie Bodenbeläge. Die Kombination aus funktionalem Grundriss, wohnlicher Atmosphäre und grüner Lage macht diese Immobilie besonders attraktiv.

#### **Folgende Sanierungen wurden durchgeführt:**

- 2016 neue Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- 2017 neue moderne Einbauküche
- 2017 neue Holzterrasse (Thermo-Esche)
- 2021 neu saniertes Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- 2021 saniertes WC, getrennt

- 2024 neues Gartenhaus für zusätzlichen Stauraum

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Lage, verfügt über einen Carportstellplatz und ein Kellerabteil. Ideal für Familien oder Paare, die naturnah und doch stadtnah wohnen möchten! Die Wohnung ist nach Vereinbarung bezugsfertig.

**Wir freuen uns, Sie persönlich kennenzulernen!**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reinhard-leutgeb.service.immo/registrieren/de) - <https://reinhard-leutgeb.service.immo/registrieren/de>

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m

Post <2.500m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap