

## Neuwertige 2-Zimmer-Wohnung in Oberndorf bei Salzburg



Wohnbereich

**Objektnummer: 960/74644**

**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5110 Oberndorf bei Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,01
<b>Kaufpreis:</b>	264.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	111,13 €
<b>Heizkosten:</b>	78,27 €
<b>USt.:</b>	26,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

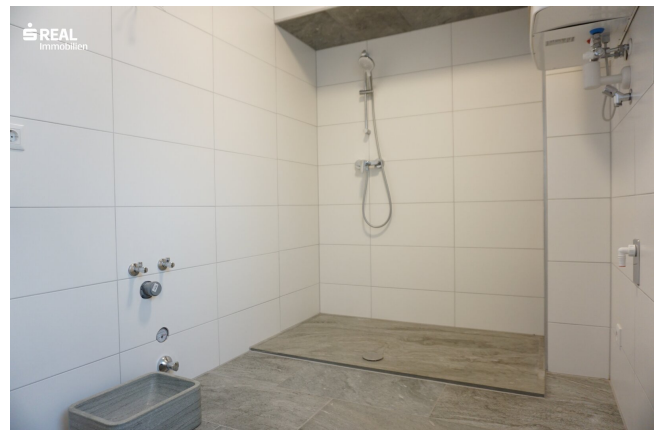
## Ihr Ansprechpartner

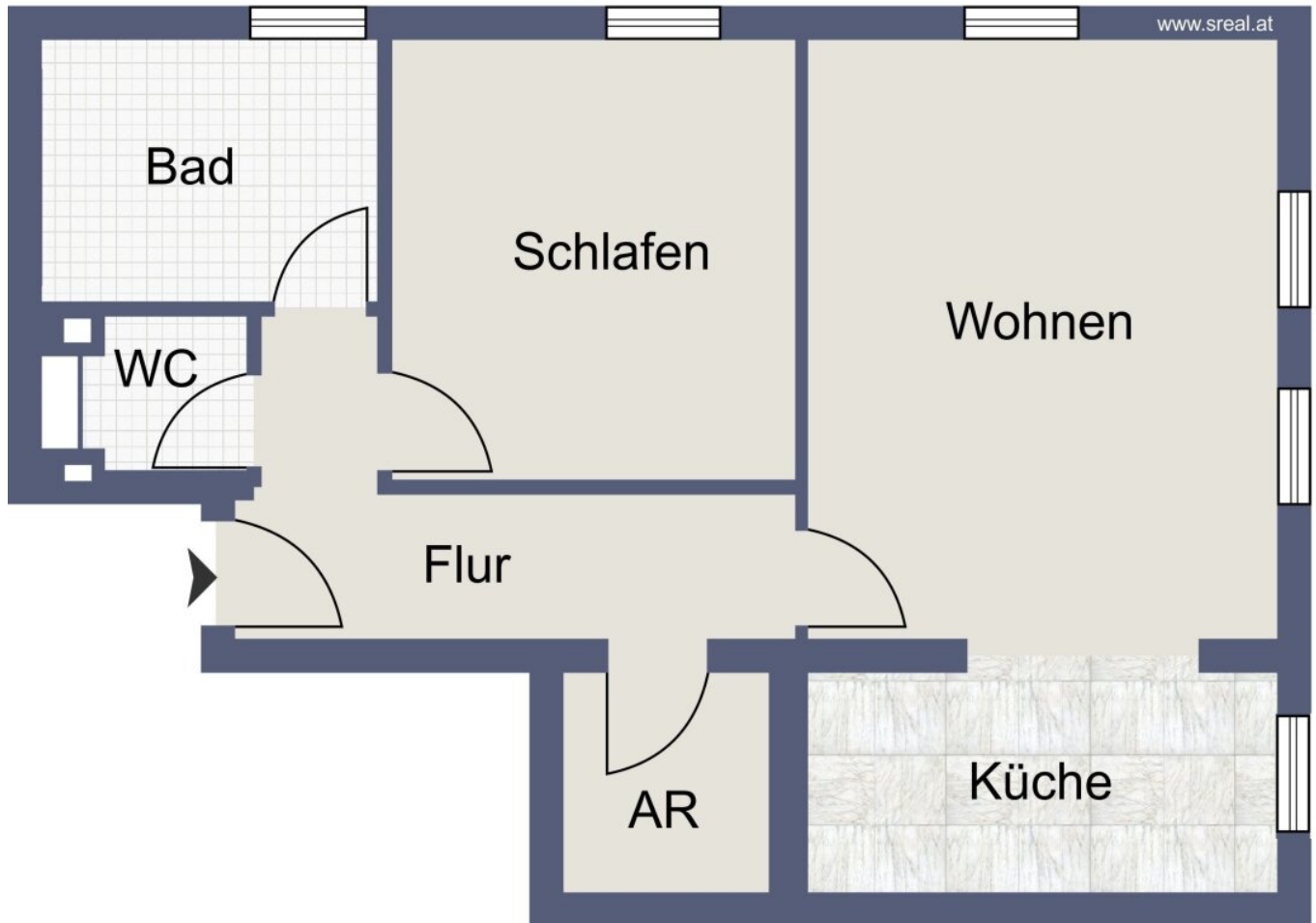
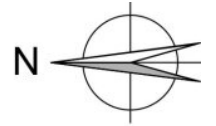


**Daniela Simonlehner**

Salzburg  
Franz-Josef-Straße 39  
5020 Salzburg







Skizze 1.Obergeschoss

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Oberndorf bei Salzburg – einer charmanten Stadt mit perfekter Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Diese neuwertige 2-Zimmer-Wohnung in der 1. Etage bietet auf ca. 55 m<sup>2</sup> alles, was Sie für komfortables Wohnen brauchen.

Hier erwarten Sie helle, freundliche Räume mit hochwertigem Parkettboden, der eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Die offene Wohnküche ist das Herzstück der Wohnung und lädt zu gemütlichen Kochabenden und geselligen Stunden ein. Dank der modernen Fußbodenheizung genießen Sie wohlige Wärme in jedem Raum. Das Badezimmer mit Fenster sorgt für Tageslicht und frische Luft – ein echtes Plus für Ihr Wohlbefinden.

Zur Info: Da die Wohnung bis vor Kurzem als Büro genutzt wurde, ist im Bad bei der barrierefreien Dusche noch keine Duschwand angebracht und das Waschbecken, welches aus einem sehr schönen Naturstein besteht, noch nicht montiert.

Die Wohnung liegt in einem Gebäude, welches vor einigen Jahren generalsaniert wurde. Über einen Personenaufzug ist diese bequem erreichbar, was den Alltag erheblich erleichtert.

Die Lage könnte besser kaum sein: Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe, sodass Sie schnell und unkompliziert in Salzburg und Umgebung unterwegs sein können. Darüber hinaus befinden sich Arzt, Apotheke, und die Klinik ganz in Ihrer Nähe – ideal für Ihre Gesundheit und Sicherheit.

Diese Wohnung ist perfekt für Singles, Paare oder Pendler, die Wert auf eine moderne, gepflegte Immobilie in hervorragender Lage legen.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich eine moderne, zentrale Wohnung mit einem einmaligen Wohnkomfort.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

Kindergarten <500m

Schule <500m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **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.