

Luxus in Top Lage



Objektnummer: 3849/496

Eine Immobilie von RE/MAX Expert

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5101 Bergheim
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,95 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,54
Kaufpreis:	1.199.000,00 €
Betriebskosten:	171,68 €
USt.:	17,17 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Naveen Manchanda

RE/MAX Expert
Kollegiumgasse 5



Objektbeschreibung

Luxus in Top Lage

In einer modernen, architektonisch anspruchsvollen Wohnanlage mit lediglich sechs Einheiten erwartet Sie diese exklusive Eigentumswohnung auf höchstem Niveau.

Errichtet im Jahr 2022, vereint diese Immobilie zeitlose Eleganz mit innovativer Bauweise und nachhaltiger Technik.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird der stilvolle Charakter spürbar: Klare Linien, großzügige Raumhöhen und beeindruckende Fensterfronten schaffen ein lichtdurchflutetes Wohnambiente mit besonderer Wohnqualität.

Auf rund **94,95 m² Wohnfläche** präsentiert sich eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung, die sowohl funktional als auch ästhetisch überzeugt.

Ein absolutes Highlight ist die **südlich ausgerichtete, ca. 66 m² große Terrasse**, die nicht nur einen traumhaften Blick Richtung Salzburg eröffnet, sondern mit einem **privaten Pool (ca. 19 m²)** ein außergewöhnliches Wohngefühl vermittelt – ein Ort zum Entspannen, Genießen und Ankommen.

HARDFACTS:

- Baujahr **2022**
- Wohnung im **1. Obergeschoss** mit **Lift**
- Wohnfläche ca. **94,95 m²**
- **3 Zimmer**
- **südliche Ausrichtung**

- großzügige **Terrasse mit ca. 66 m²**
- beheizter **Pool mit Gegenstromanlage** auf der Terrasse
- **Panoramablick Richtung Salzburg**
- offener Wohn-/Essbereich mit Küchenanschlüssen
- **2 Schlafzimmer**
- **2 Badezimmer** (in vorbereiteter Ausführung), davon:
 - 1 Badezimmer **en Suite mit Badewanne**
- hochwertige **Echtholzböden** in den Wohnräumen
- große Fensterfronten / lichtdurchflutete Räume
- klare, moderne Architektur & durchdachte Raumaufteilung
- **Photovoltaikanlage**
- **Fußbodenheizung mittels Erdwärme**
- Nachhaltige und energieeffiziente Bauweise

Diese Immobilie richtet sich an anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Design, Qualität und Exklusivität legen.

Eine seltene Gelegenheit, modernes Wohnen mit außergewöhnlichem Außenbereich und traumhafter Aussicht zu verbinden.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? - Dann sichern Sie sich jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Gemäß § 5, Abs. 3 Maklergesetz weisen wir daraufhin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden.

Für Auskünfte und Angaben, die uns von Seiten der Eigentümer und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Zwischenverwertung, Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <3.000m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap