

**Moderne 72m<sup>2</sup> Wohnung mit 2 Balkonen und Garage in  
Laufen – €298.000**



**Objektnummer: 3157022-1**

**Eine Immobilie von ART Immobilien eU**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5110 Oberndorf bei Salzburg
<b>Wohnfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	298.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	327,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Ing. Christian Adam**

ART Immobilien eU  
Erzherzog Eugen Straße 14  
5020 Salzburg

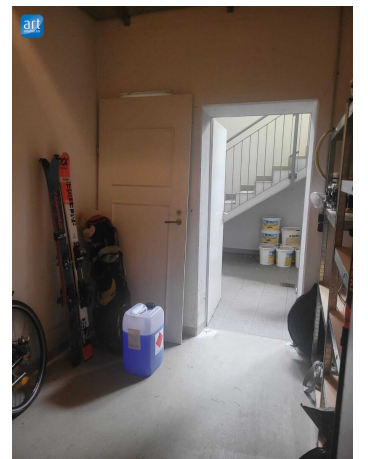
H +43 676 846629 207

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





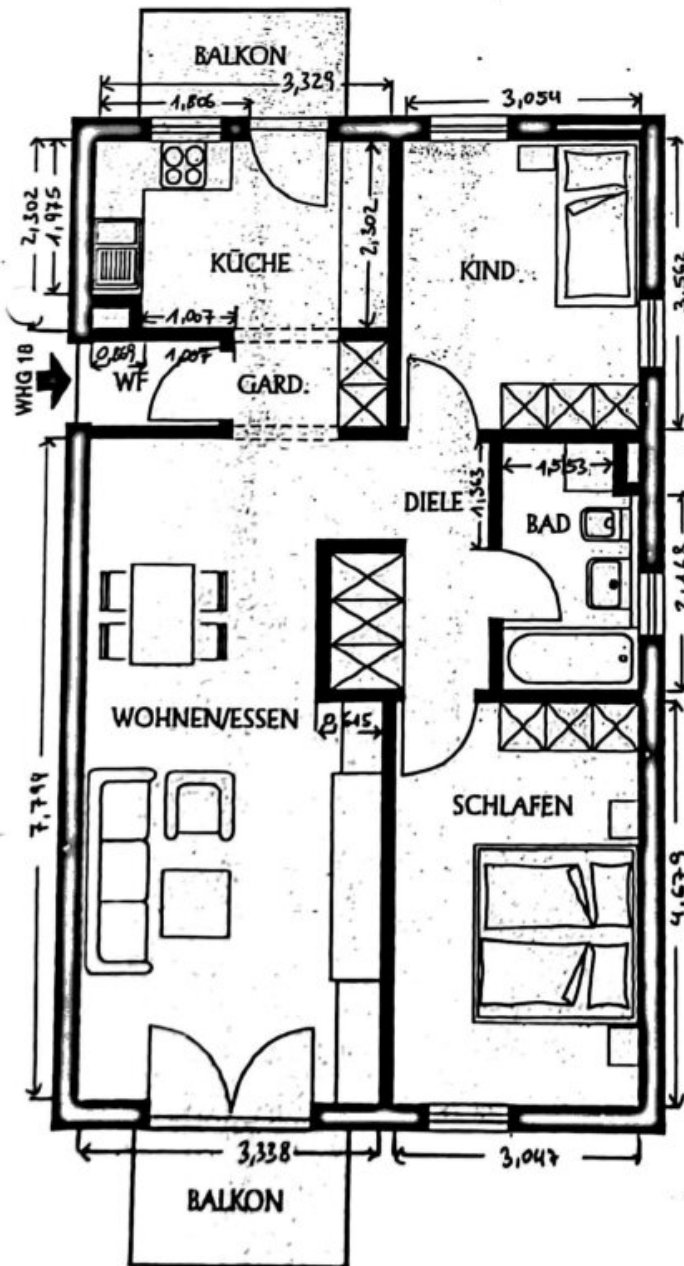






# Wohnung Nr. 18 - 2. OG

## HAUS B



Höhe 2,499

### Wohnflächen

Windfang	1.72 m <sup>2</sup>
Garderobe	2.00 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	24.53 m <sup>2</sup>
Schlafen	14.45 m <sup>2</sup>
Bad	4.86 m <sup>2</sup>
Diele	5.64 m <sup>2</sup>
Kind	10.99 m <sup>2</sup>
Küche	7.63 m <sup>2</sup>
Balkon 1	1.95 m <sup>2</sup>
Balkon 2	1.95 m <sup>2</sup>
<b>Ges.-Wohnfl.</b>	<b>75.72 m<sup>2</sup></b>



# Objektbeschreibung

## Lage/Infrastruktur:

Laufen an der Salzach vereint hohe Lebensqualität mit natürlicher Schönheit. Die charmante Kleinstadt begeistert durch ihre historische Altstadt, die direkte Lage an der Salzach und die Nähe zur Festspielstadt Salzburg. Umgeben von Natur, bietet Laufen Erholung und Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür – sei es beim Radfahren, Spazieren oder Wandern.

Dank der hervorragenden Anbindung – unter anderem durch die Lokal-Bahn nach Salzburg – ist Laufen ideal für Pendler, Familien und Ruhesuchende. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung sind fußläufig erreichbar. Hier genießen Sie ein ruhiges, sicheres und lebenswertes Umfeld mit bayerischer Bodenständigkeit und österreichischer Nähe – zu attraktiven Preisen.

## Objektbeschreibung:

Diese helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1996 in der Stadt Laufen, in einer ruhigen und dennoch verkehrsgünstigen Lage direkt an der Salzach Au. Die Nutzfläche beträgt ca. 72 Quadratmeter und bietet mit zwei separat begehbaren Schlafzimmern sowie einem großzügigen Wohnzimmer viel Platz. Besonders hervorzuheben sind die ca. 2 m<sup>2</sup> großen Balkone, die zum Entspannen einladen. Die Wohnung besticht durch ihre angenehme Ost- und Westausrichtung, die für viel Tageslicht sorgt. Ein sehr großes Kellerabteil und ein zusätzlicher Raum im KG sorgen für zusätzlichen Stauraum.

In der Kalenderwoche 13 wurden in der ganzen Wohnung neue Kunststofffenster eingebaut.

## Zubehör:

Ein Stellplatz in der Tiefgarage gehört zur Wohnung.

Allgemeine Autoabstellplätze nach Verfügbarkeit. Für Besucher sind die Stellplätze in der nahegelegenen Tiefgarage am Briouderplatz bis zu 12 Std. kostenfrei.

## Infrastruktur / Entfernungen

## Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **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