

## VOM GARTEN BIS INS DACHGESCHOSS: 3 individuelle Wohneinheiten unter einem Dach



Wohn-/Essbereich mit Küche\_KI\_generiert

**Objektnummer: 7230/684**  
**Eine Immobilie von Peges**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5110 Oberndorf bei Salzburg
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	100,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,87
<b>Gesamtmiete</b>	1.610,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.320,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.610,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	290,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Günter Penninger

Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.  
Itzlinger Hauptstraße 57  
5020 Salzburg







## Objektbeschreibung

Wohnen mit **modernem Flair im Dachgeschoss**: Diese **renovierte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung** mit einem Flächenausmaß von ca. **100,47 m<sup>2</sup>** befindet sich in einer Wohnanlage mit insgesamt nur drei Wohneinheiten in Oberndorf bei Salzburg und überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus **zeitgemäßem Wohnkomfort** und **wohlichem Ambiente**. Die stilvolle Renovierung, das offene Raumkonzept sowie die angenehme Atmosphäre unter den Dachschrägen verleihen der Wohnung einen **besonderen Charakter** und schaffen ein **modernes Zuhause** mit viel Wohnqualität.

Die Wohnung präsentiert sich in einem **modernen Zustand** und beeindruckt besonders durch den **großzügigen Wohn- und Essbereich** mit offener Küche. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein und schafft gemeinsam mit den warmen Bodenbelägen und der indirekten Beleuchtung ein stilvolles Gesamtbild. Die Räume wirken freundlich und einladend und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

*Raumaufteilung:* Vorraum, Wohn-/Essbereich mit Küche, 2 Schlafzimmer, Bad (Dusche und WM-Anschluss), separates WC, PKW-Stellplatz

Das **modern gestaltete Badezimmer** verfügt über eine großzügige Dusche sowie ein Dachflächenfenster und bietet dadurch eine **angenehme Wohlfühlatmosphäre**. Fliesen- und Parkettböden, Kabel-/Satelliten-TV sowie die offene Wohnküche ergänzen die Ausstattung der Wohnung. Die Beheizung erfolgt mittels Zentralheizung (Öl). Zur Wohnung gehört außerdem **ein PKW-Stellplatz**. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, einen **Garagenplatz anzumieten** - die monatlichen Kosten betragen € 90,- pro Stellplatz.

**Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Wohnung.**

**Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme per Email, samt detaillierten Informationen/Unterlagen zu Ihrer Person - bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit vollständigen Daten bzw. entsprechenden Unterlagen bearbeitet werden.**

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m



Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <1.000m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

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.