

**Alpen-Retreat am Tennengebirge: Exklusive
2-Zimmer-Gartenwohnung mit Balkon & allg. Stellplätzen –
attraktiv für Eigennutzung, Anleger und touristische
Vermietung in St. Martin.**



Objektnummer: 7500/92

Eine Immobilie von Stein Projekte GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

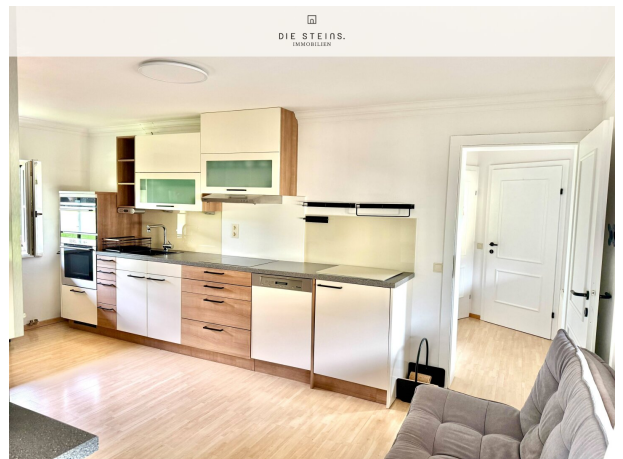
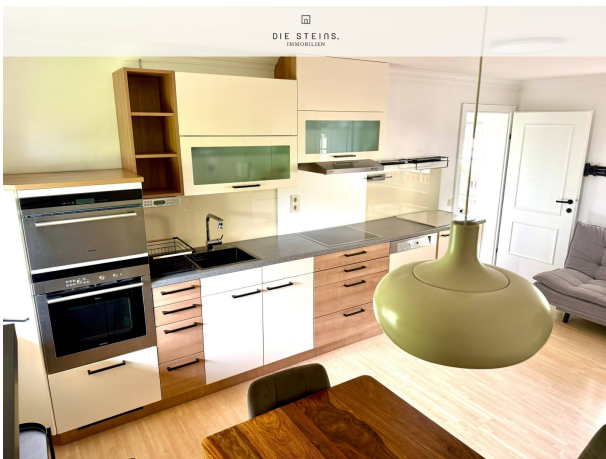
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5522 St. Martin am Tennengebirge
Baujahr:	1995
Zustand:	Modernisiert
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Garten:	47,00 m ²
Keller:	15,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 141,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	205.000,00 €
Betriebskosten:	47,58 €
Heizkosten:	67,88 €
Sonstige Kosten:	64,66 €
Provisionsangabe:	

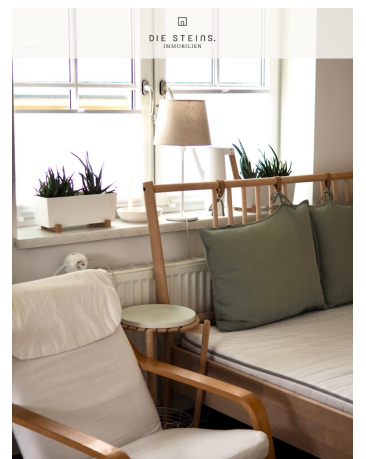
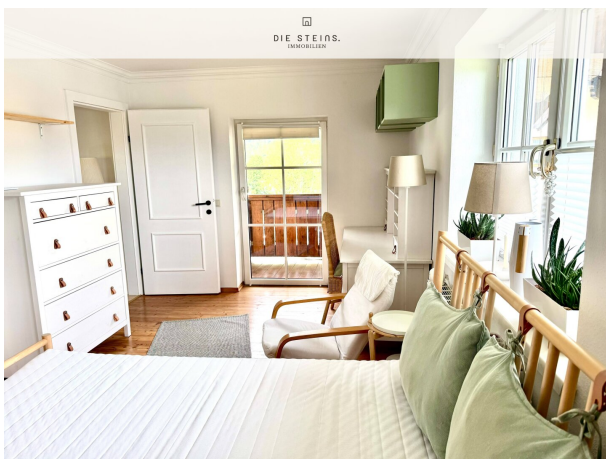
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

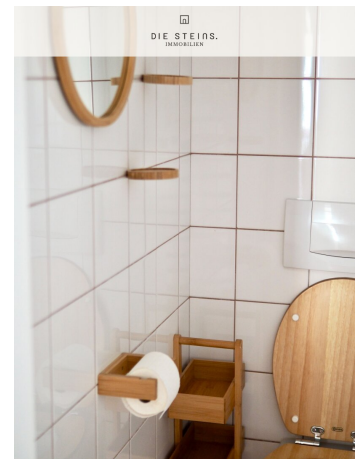
Ihr Ansprechpartner



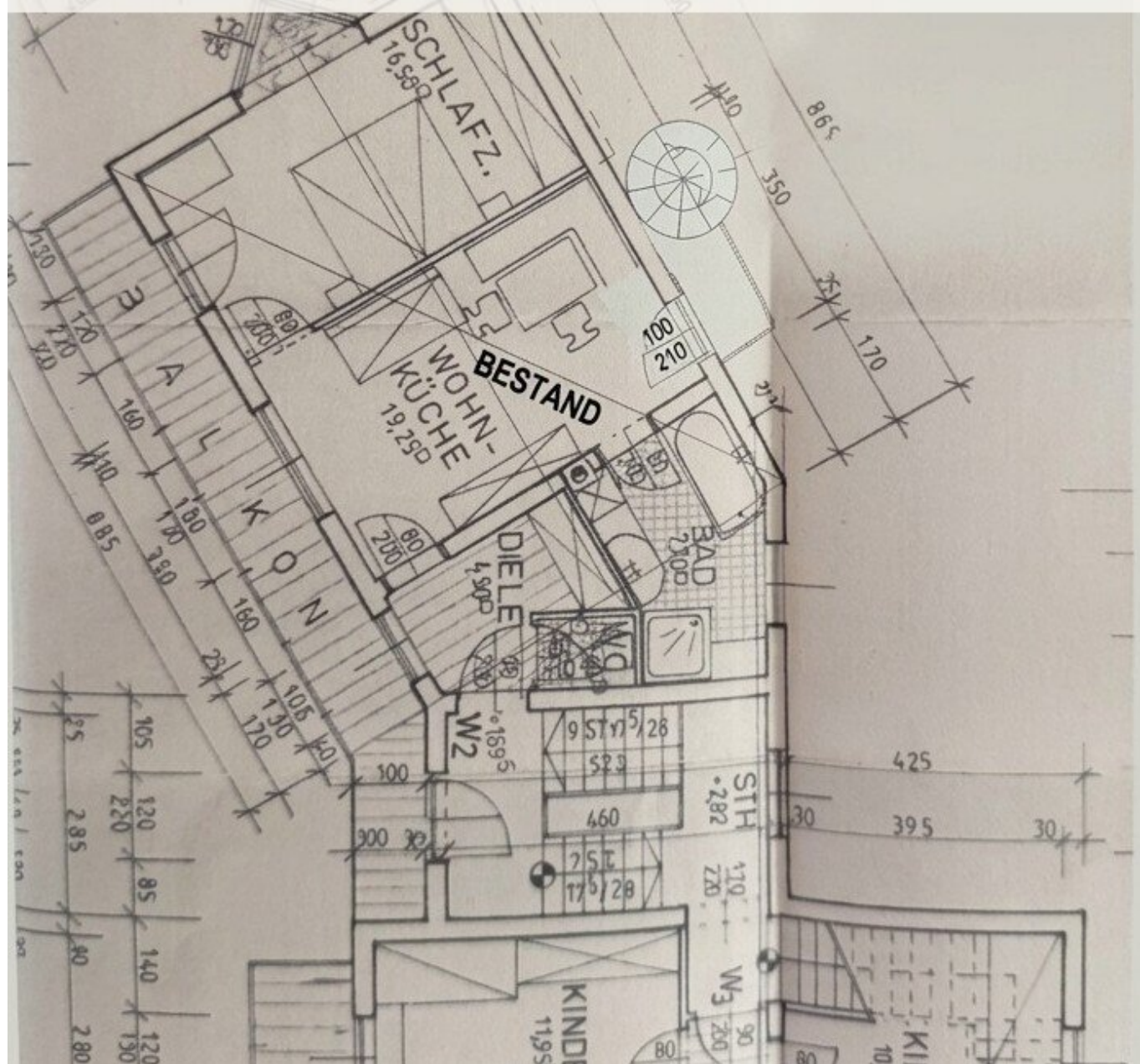
Michael Salzlechner











Objektbeschreibung

Zwischen **Bergsilhouetten und Abendsonne** entsteht hier Ihr neuer Alltag: eine **2-Zimmer-Wohnung**, die Ruhe, Natur und Komfort unter einem Dach vereint.

Wer eine sofort **bezugsfertige 50m² Wohnung mit Garten, Balkon, allgemeinen Stellplätzen, der Möglichkeit auf touristische Nutzung und attraktivem Entwicklungspotenzial** sucht, findet hier eine seltene Gelegenheit. Die Immobilie verbindet ruhiges Wohnen im Tennengebirge mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und eröffnet zugleich interessante Perspektiven für Eigennutzer wie Anleger.

Sie befindet sich in einem gepflegten Haus mit **nur fünf Parteien**. Sowohl oberhalb als auch unterhalb der Wohnung befinden sich keine weiteren Wohneinheiten; seitlich trennt das Treppenhaus die Wohnung von den anderen Einheiten - **Ruhe garantiert!**

Sie besticht durch eine helle, freundliche Raumgestaltung, die zum Wohlfühlen einlädt. Im Badezimmer steht Ihnen ein **praktischer Waschmaschinenanschluss** zur Verfügung. In der Küche erwarten Sie ein **hochwertiger Holzofen mit Ceranfeld, ein Dampfgarer, Backofen, Herd sowie ein großer doppeltüriger Kühlschrank mit integrierter Eiswürfelmaschine** – ideal für alle, die gerne kochen und Genuss im Alltag schätzen.

Genießen Sie sonnige Stunden auf dem **eigenen Balkon oder entspannen Sie im grünen Garten** – ein seltener Luxus, der diese Immobilie besonders attraktiv macht.

Perspektivisch bestehen bereits durchdachte Ausbaupläne:

Für die Immobilie liegt bereits ein **Einreichplan für einen möglichen Dachausbau** vor. Dieser sieht unter anderem eine Gaube, einen zusätzlichen Schlafraum sowie eine rund **35 m² große Dachterrasse** vor. Hinzukommend kann ein direkter Treppenabgang von der Küche in den Garten angedacht werden. Die Umsetzung unterliegt selbstverständlich den erforderlichen behördlichen Genehmigungen.

Allgemeine, praktische Stellplätze stehen zur freien Verfügung und sorgen dafür, dass Ihr Auto jederzeit sicher und bequem parkiert ist. **Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:** Eine Busverbindung bringt Sie schnell und unkompliziert in die umliegenden Orte und Richtung Salzburg. Schule mit Kindergarten, Supermarkt, Post, Geldautomat, Arzt mit Hausapotheke und Bank befinden sich in fußläufiger Umgebung; gleichzeitig bieten die Berge (Ski Amadé & Dachstein West) und die Natur rund um das Tennengebirge vielfältige Möglichkeiten für Naherholung, Spaziergänge und Aktivitäten im Freien **über das ganze Jahr hinweg**.

Ein zusätzlicher Pluspunkt:

Laut Auskunft der Gemeinde besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer touristischen Nutzung. InteressentInnen wird empfohlen, die konkrete Nutzung vor Umsetzung nochmals individuell mit der zuständigen Behörde und einem qualifizierten Rechtsanwalt abzuklären. Gerne unterstützen wir dabei.

Entdecken Sie selbst diese einzigartige, möblierte Wohnung mit Garten, Balkon, allgemeinen Stellplätzen und attraktivem Ausbaupotenzial in einer der schönsten Regionen Salzburgs.

Eine **externe Hausverwaltung** kümmert sich um die ordentliche Bewirtschaftung des Hauses, was für zusätzliche Entlastung im Alltag sorgt.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese besondere Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.