

Wohnhaus mit 3 separaten Wohneinheiten – 126 / 119 / 99 m²



KONEX
IMMOBILIEN

Objektnummer: 7678/328

Eine Immobilie von KONEX Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Zinshaus Renditeobjekt - Mehrfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5411 Oberalm
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	344,00 m²
Nutzfläche:	563,72 m²
Keller:	133,80 m²
Heizwärmebedarf:	D 129,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	1.250.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

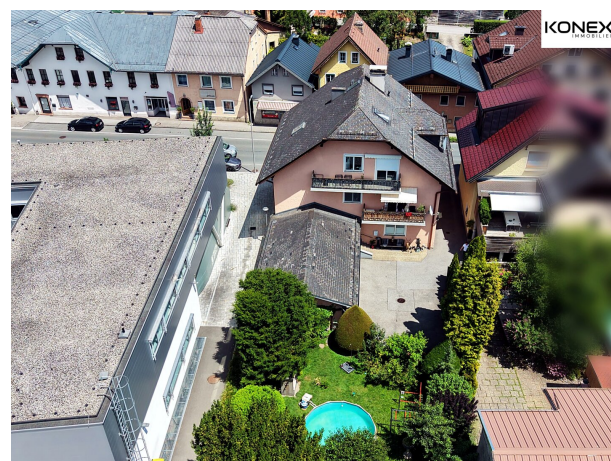


Dipl.-Ing.(FH) Felix Koneczny

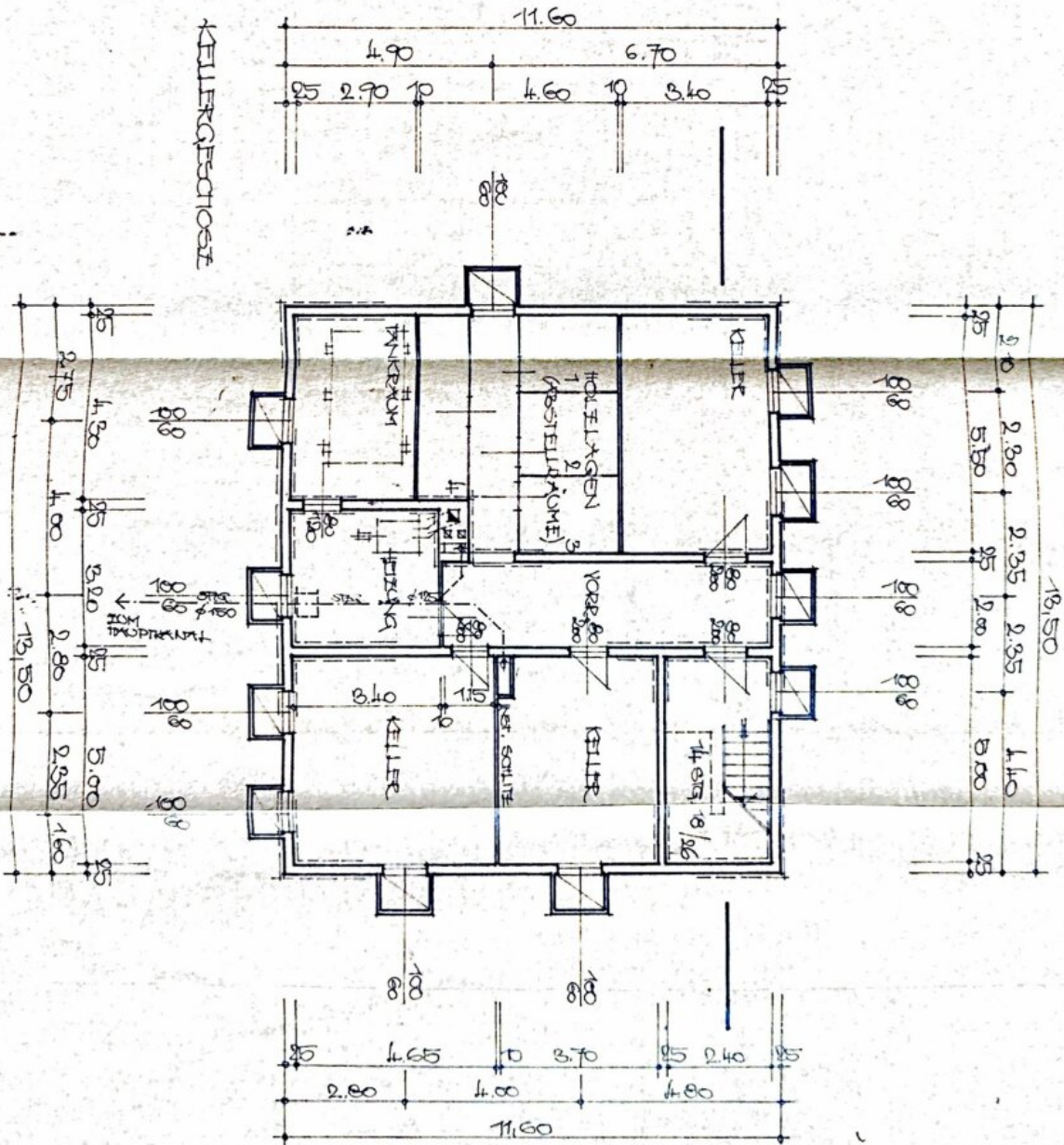
KONEX Immobilien GmbH
Alpenstraße 26
5020 Salzburg

T +43 660 223 34 05

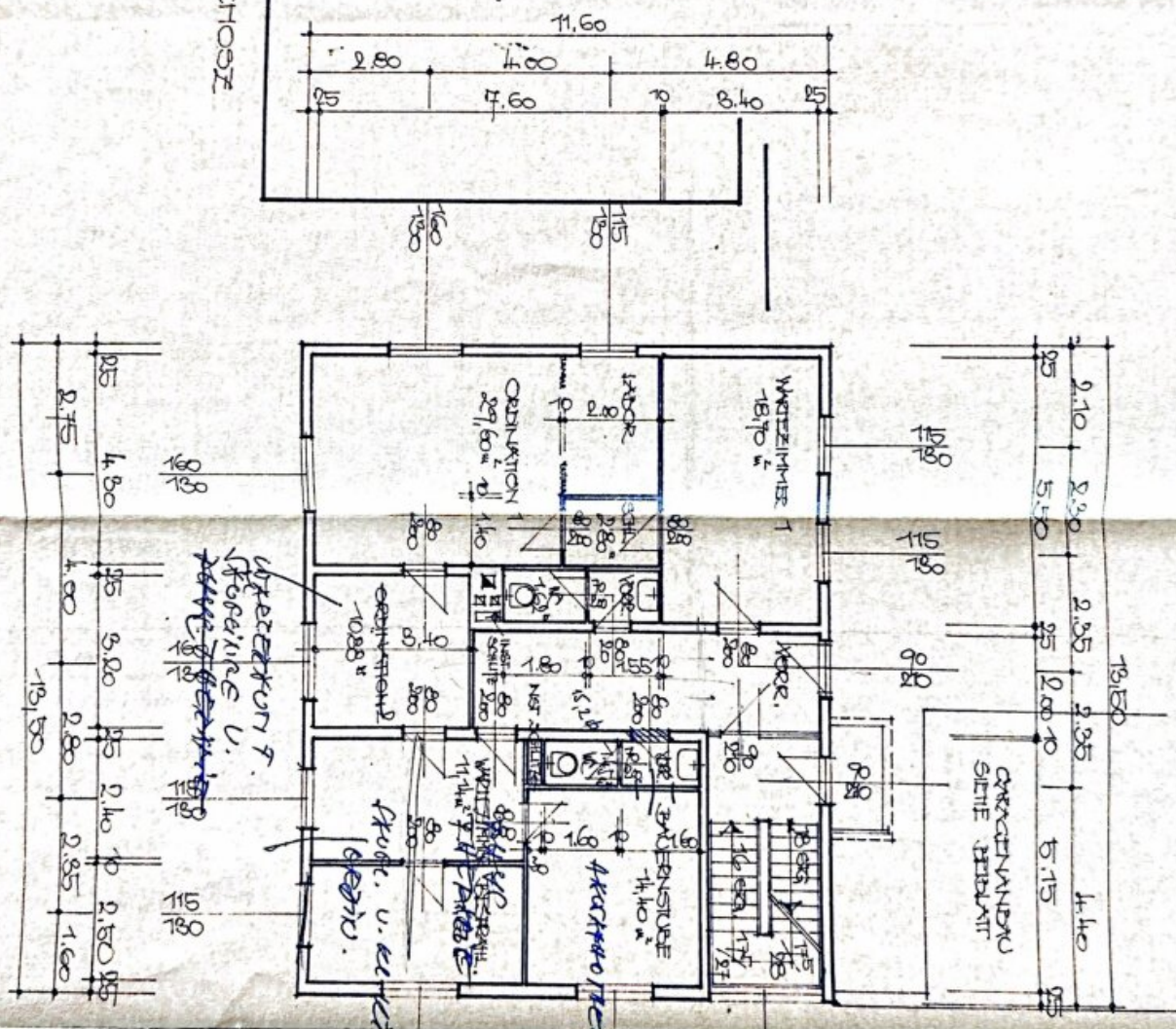
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







ERDGESCHOSS



Der kommissionellen Verhandlung
am 3. September 1972
vorgelegen.

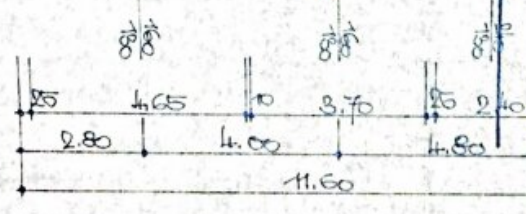
Müller & Partner

Liegt dem Bescheid der Marktgemeinde
Graz vom 10. XI. 1972
Zugl. 12. XI. 1972 zugrunde.

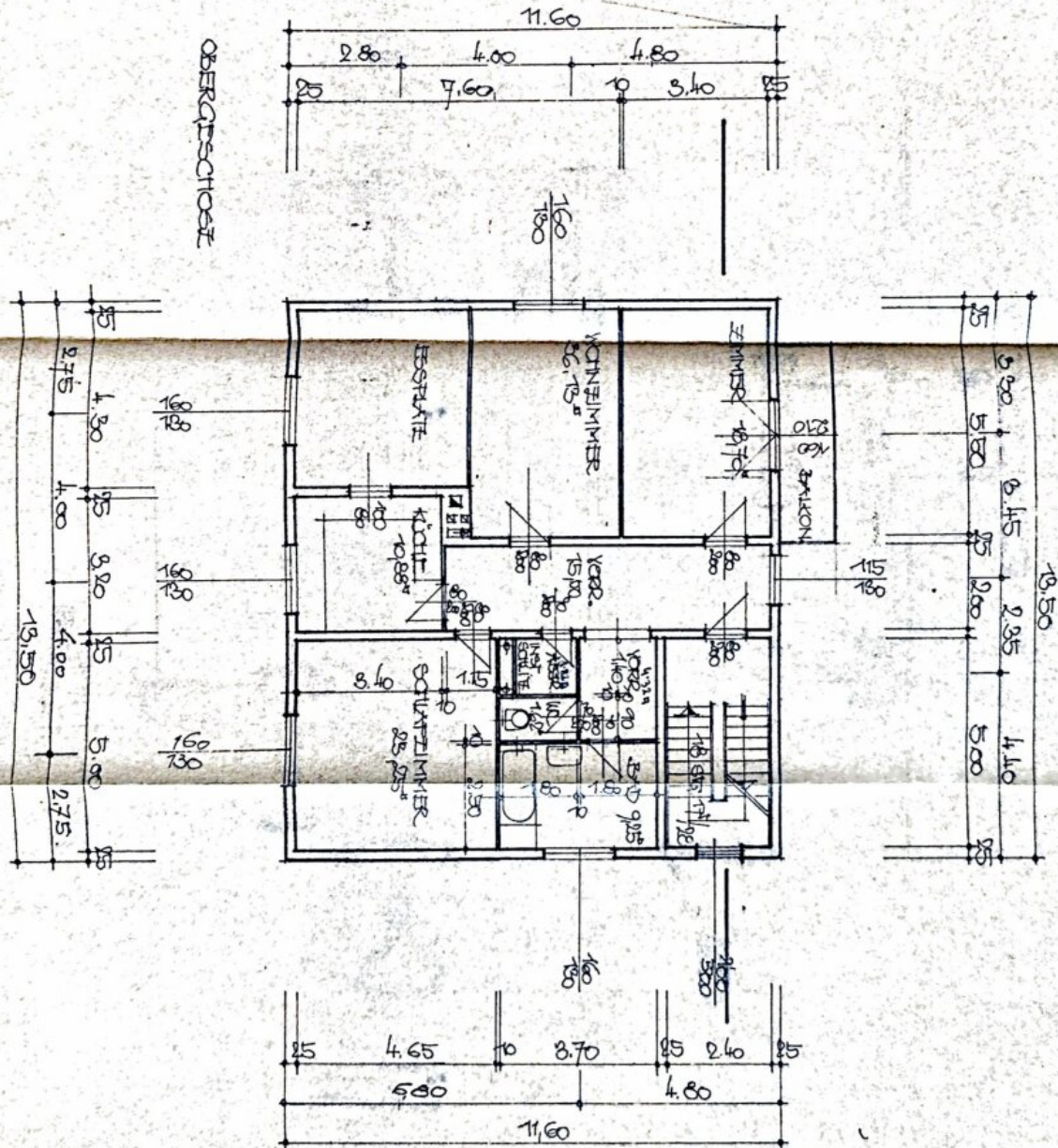


Der Bürgermeister:

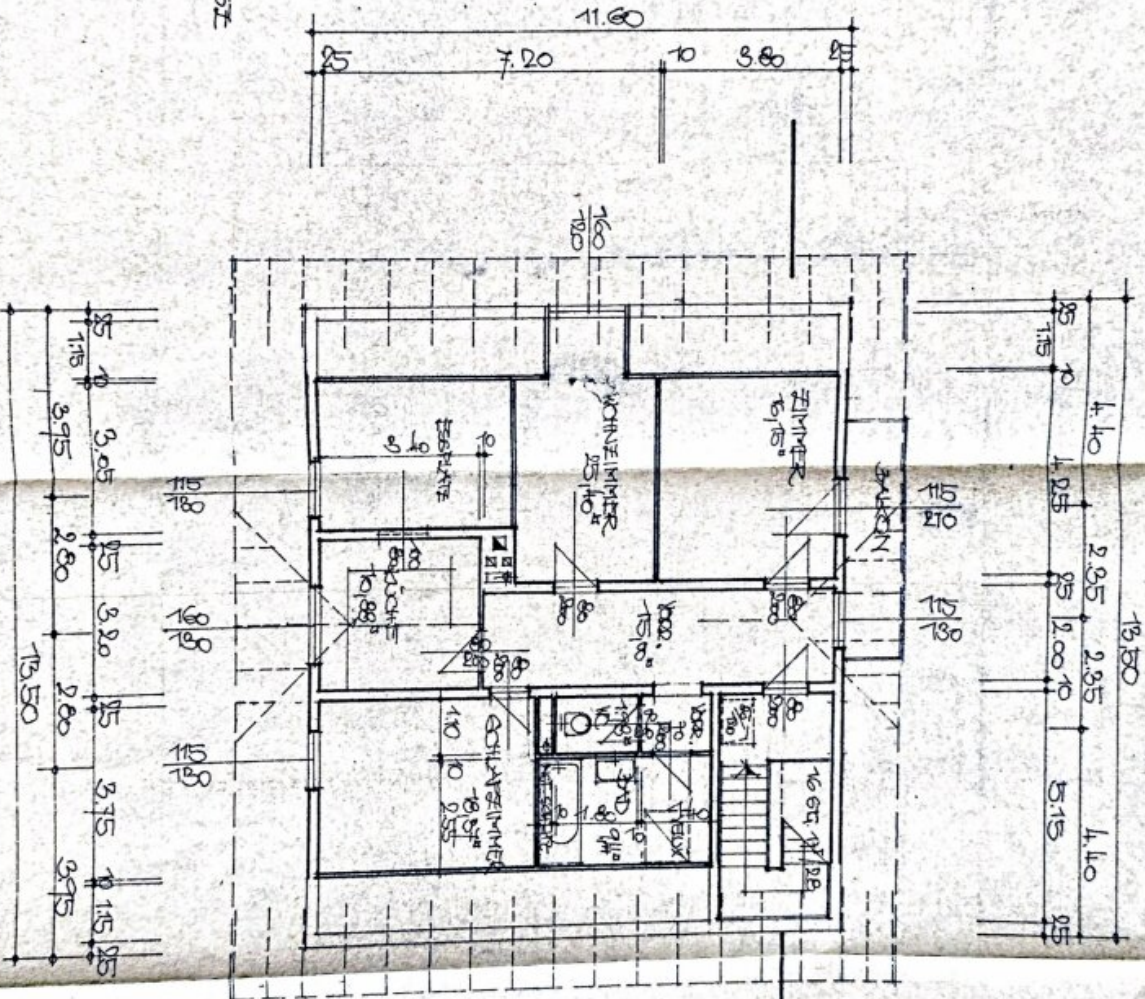
Müller



OBERALM, AUGUST 1970



Ausführungsplan



Der kommissionellen Verhandlung
am 13. März 1922
vorgelegt.

Wurmhuber

Liegt dem Beschick der Marktgemeinde
Oberkam vom 24. März 1922
Zl. 2492-1922 zugrunde.



Der Eigentümer

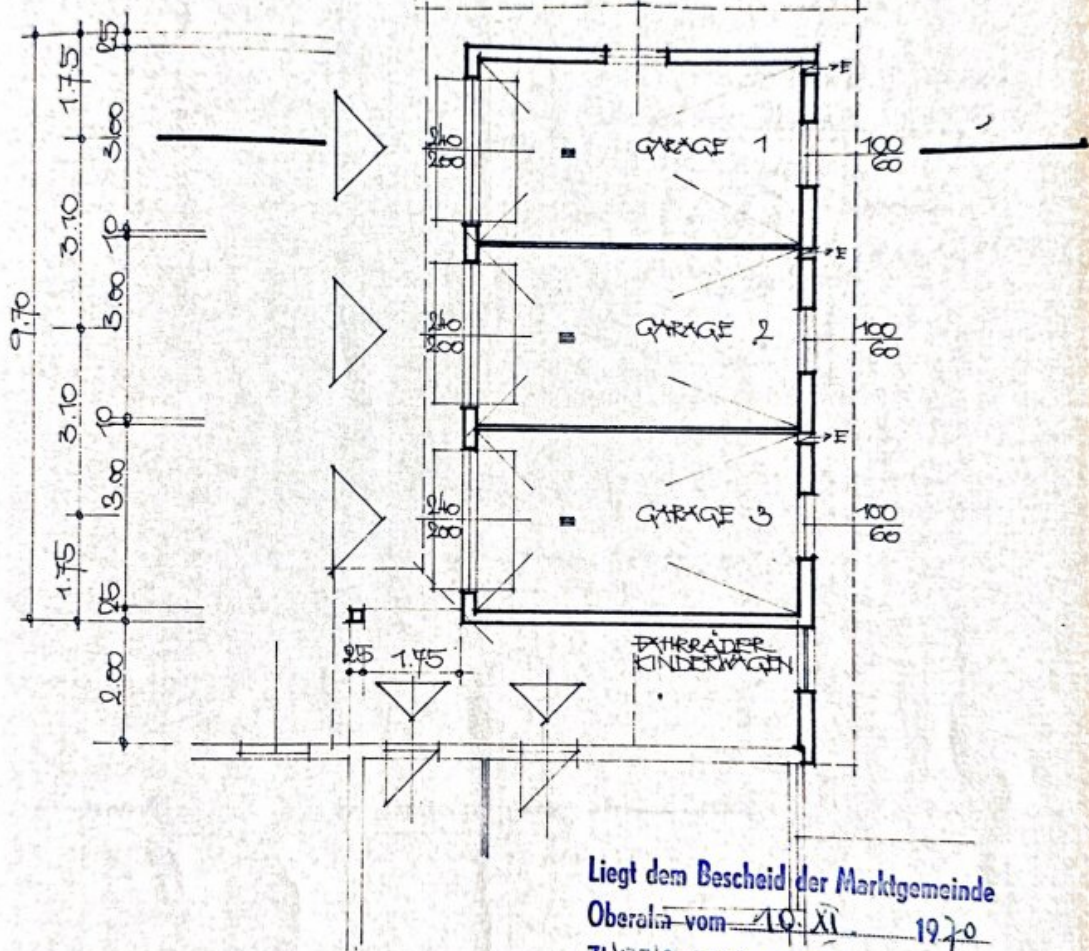
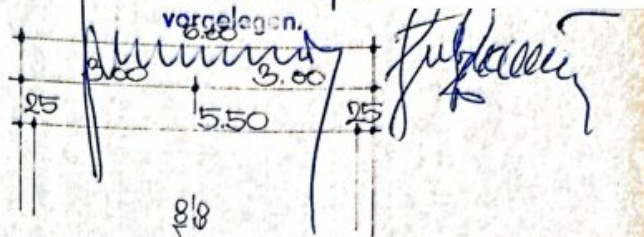
OBERKAM, AUGUST 1922
vermietet
20.10.1922

Der kommissionen

am 3. sept.

vorgelegen.

KONEX
IMMOBILIEN



Liegt dem Bescheid der Marktgemeinde

Oberalm vom 10. XI. 1970

Zl. 437/2-1970 zugrunde.

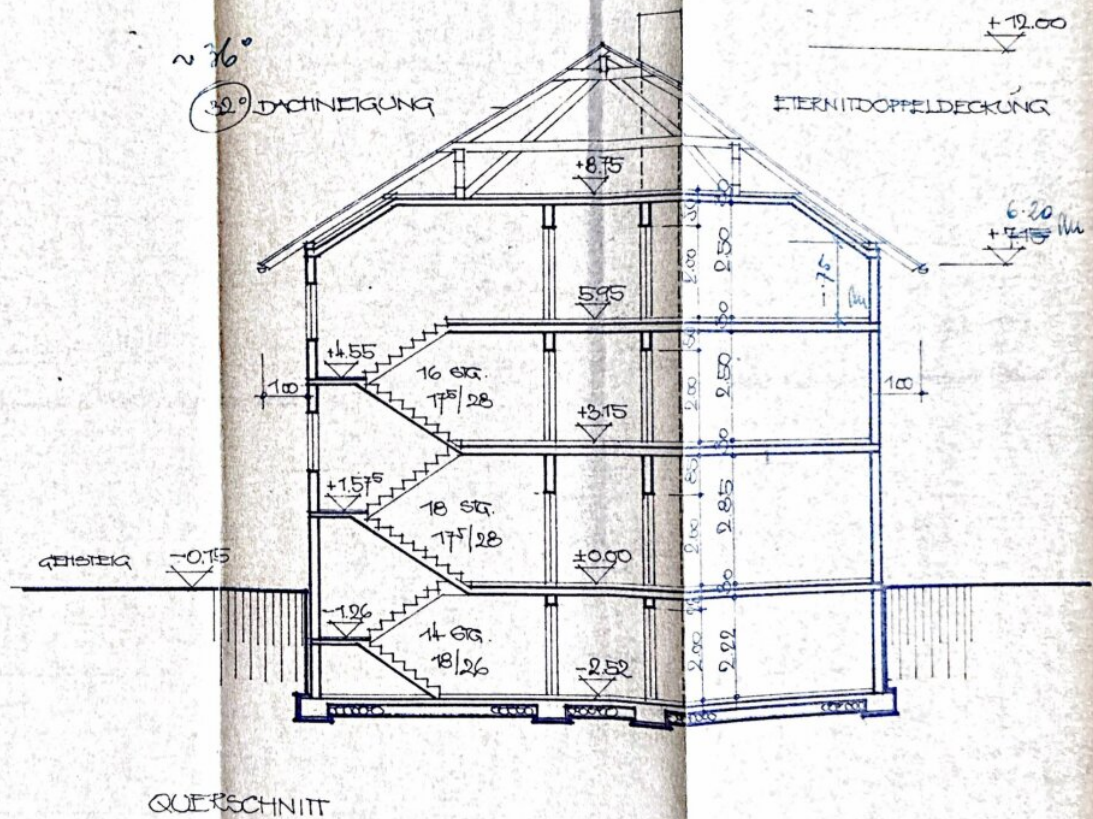
Der Bürgermeister:



GRUNDRIß GARAGEN-
ANBAU

1:100

OBERALM, AUGUST 1970



Objektbeschreibung

Wohnhaus mit drei separaten Wohneinheiten in Oberalm

In zentraler Ortslage von Oberalm, direkt neben dem Gemeindeamt, steht dieses Wohnhaus zum Verkauf. Es vereint drei eigenständige Wohneinheiten unter einem Dach und bietet damit jene Flexibilität, die klassische Einfamilienhäuser nicht leisten: Vermietung, Eigennutzung oder eine Kombination aus beidem sind gleichermaßen möglich.

Die drei Einheiten sind alle separat begehbar:

- **Erdgeschoss – ca. 126 m²**, eigener ebenerdiger Zugang. Früher als Ordination genutzt, derzeit als Wohnung vermietet; die Raumaufteilung eignet sich unverändert für eine freiberufliche oder gewerbliche Nutzung.
- **Obergeschoss – ca. 119 m²**, mit Terrasse, erschlossen über ein eigenes Stiegenhaus an der linken Gebäudeseite.
- **Dachgeschoss – ca. 99 m²**, mit Terrasse, ebenfalls über dieses Stiegenhaus erschlossen.

Über dem Dachgeschoss steht eine weitere Ebene mit rund 50 m² zur Verfügung, die ausgebaut werden kann – eine Reserve für zusätzliche Wohnfläche. Das Dach ist isoliert. Beheizt wird das Haus über eine Pelletsanlage im Untergeschoss, wo sich außerdem Keller-, Lager- und Technikräume befinden.

Zur Liegenschaft gehören drei separate Garagen sowie ein Garten mit Pool und Feuerstelle, der allen Einheiten gemeinsam zur Verfügung steht.

Lage

Oberalm liegt im Bezirk Hallein (Tennengau) südlich der Stadt Salzburg und grenzt unmittelbar an die Stadtgemeinde Hallein. Das Objekt befindet sich zentral im Ortsgebiet.

Eckdaten

- 3 Wohneinheiten, alle separat begehbar

- Wohnflächen: ca. 126 m² · ca. 119 m² · ca. 99 m²
- Zusätzliche Ebene: ca. 50 m², ausbaubar
- Terrassen bei Ober- und Dachgeschoss
- Pelletsheizung, Dach isoliert
- Keller-, Lager- und Technikräume
- 3 separate Garagen
- Garten mit Pool und Feuerstelle, gemeinsam für alle Einheiten
- Übergabe nach Vereinbarung

Alle Angaben nach Auskunft des Eigentümers, ohne Gewähr. Irrtümer, Zwischenverkauf und Preisänderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap