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



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





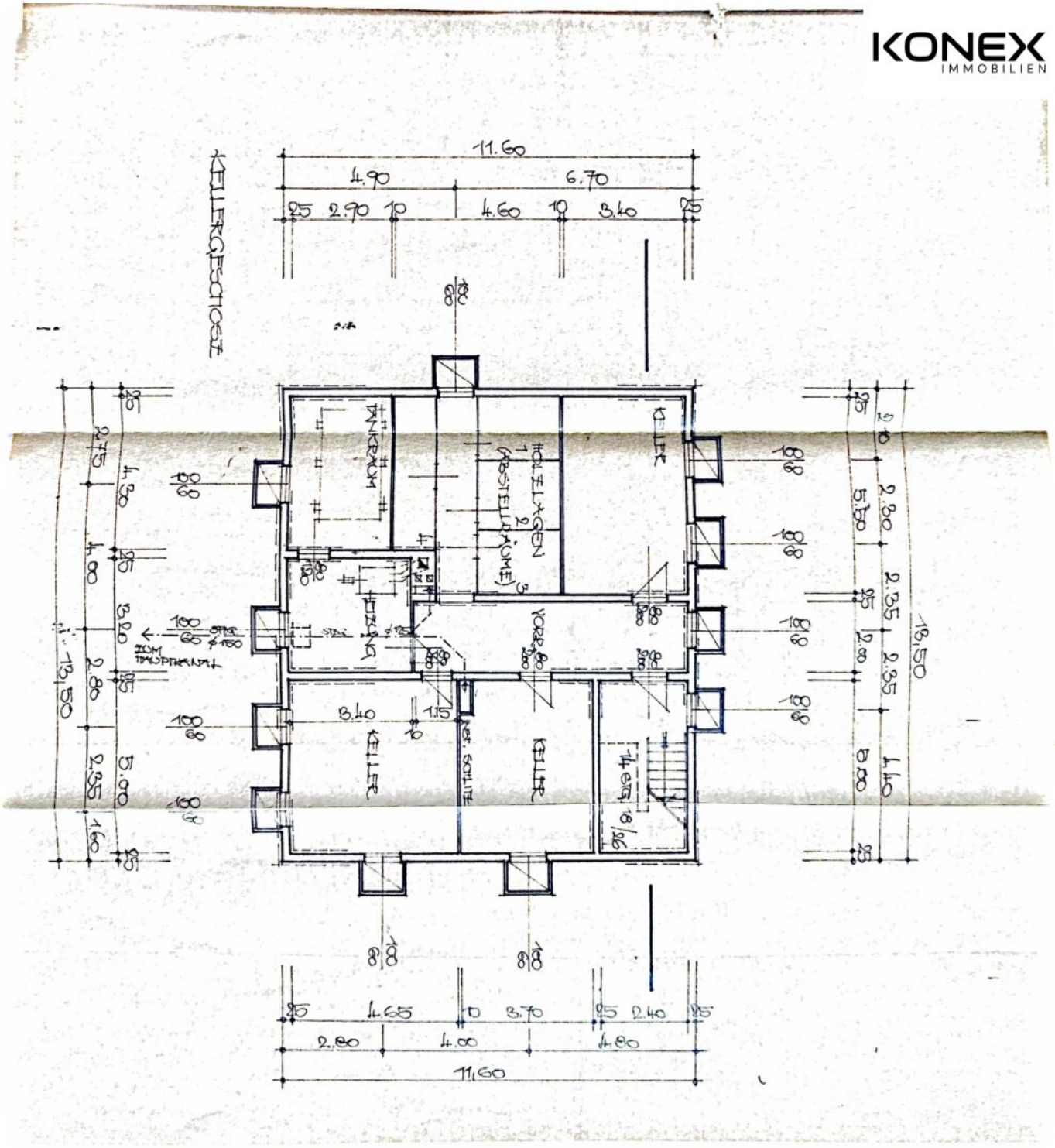




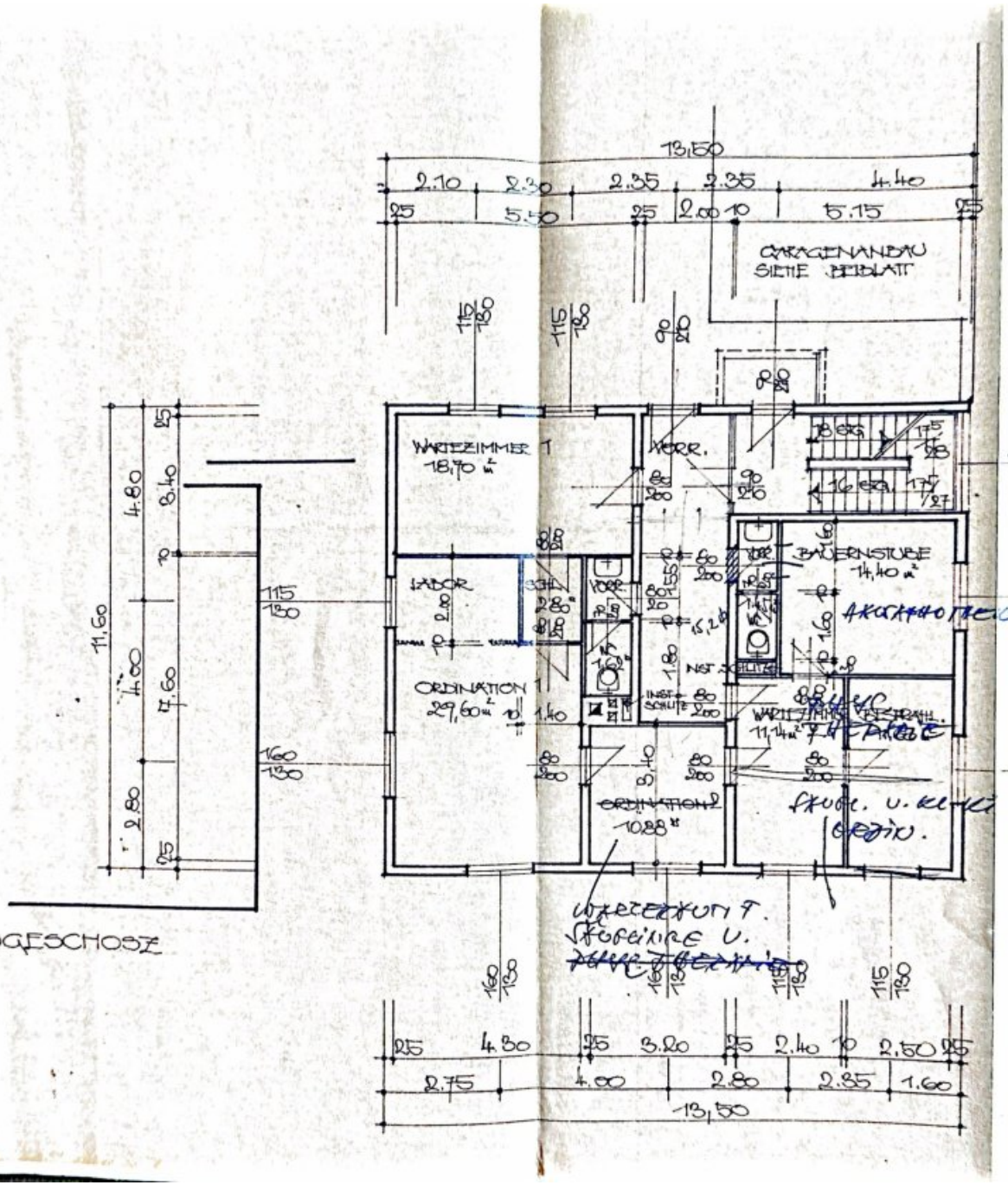


KONEX
IMMOBILIEN

KONEX
IMMOBILIEN



KONEX IMMOBILIEN



ERDGESCHOSS

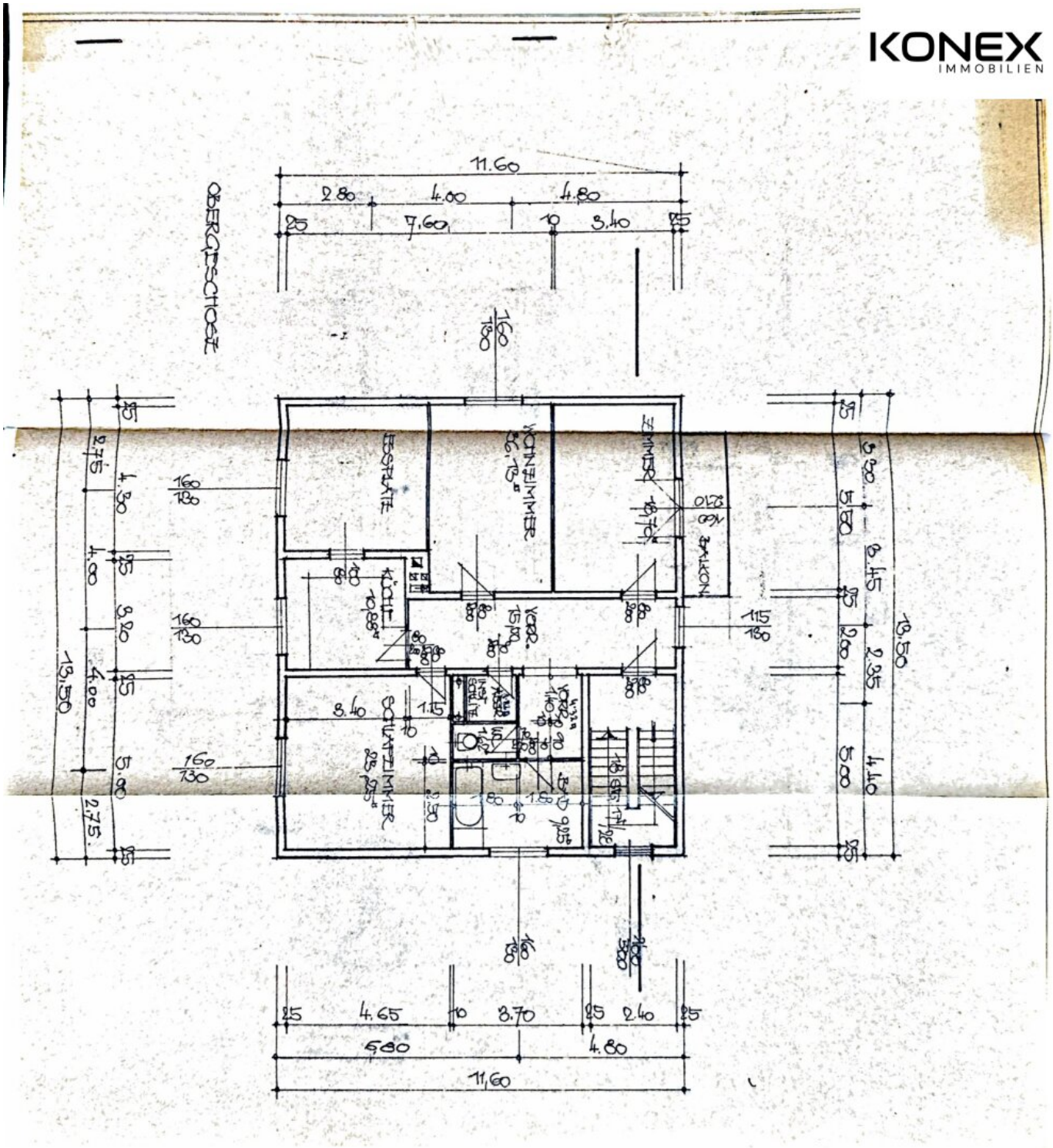
Der kommissionellen Verhandlu
am 3. September 197
vorgelegen.

Liegt dem Bescheid der Marktgemeinde
Obsteim vom 10. XI 1970
Zl. [illegible] zugrunde.

Der Bürgermeister:

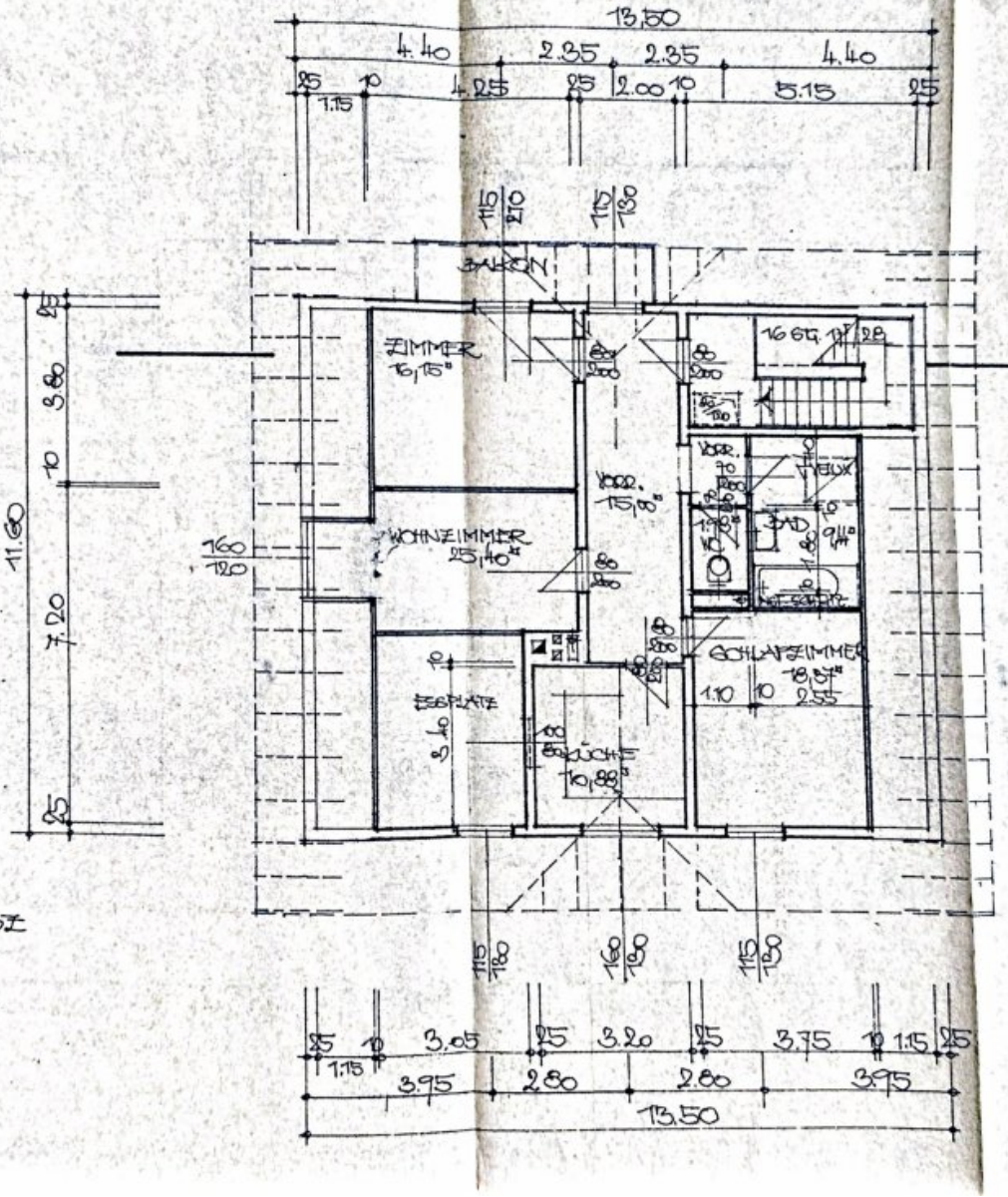
OBERALM, AUGUST 1970

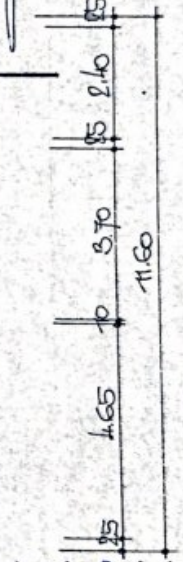
KONEX
IMMOBILIEN



KONEX IMMOBILIEN

Ausführungsplan





DACHGESCHOSS

Der kommissionellen Verhandlung
am 13. März 1972
vorgelegen.

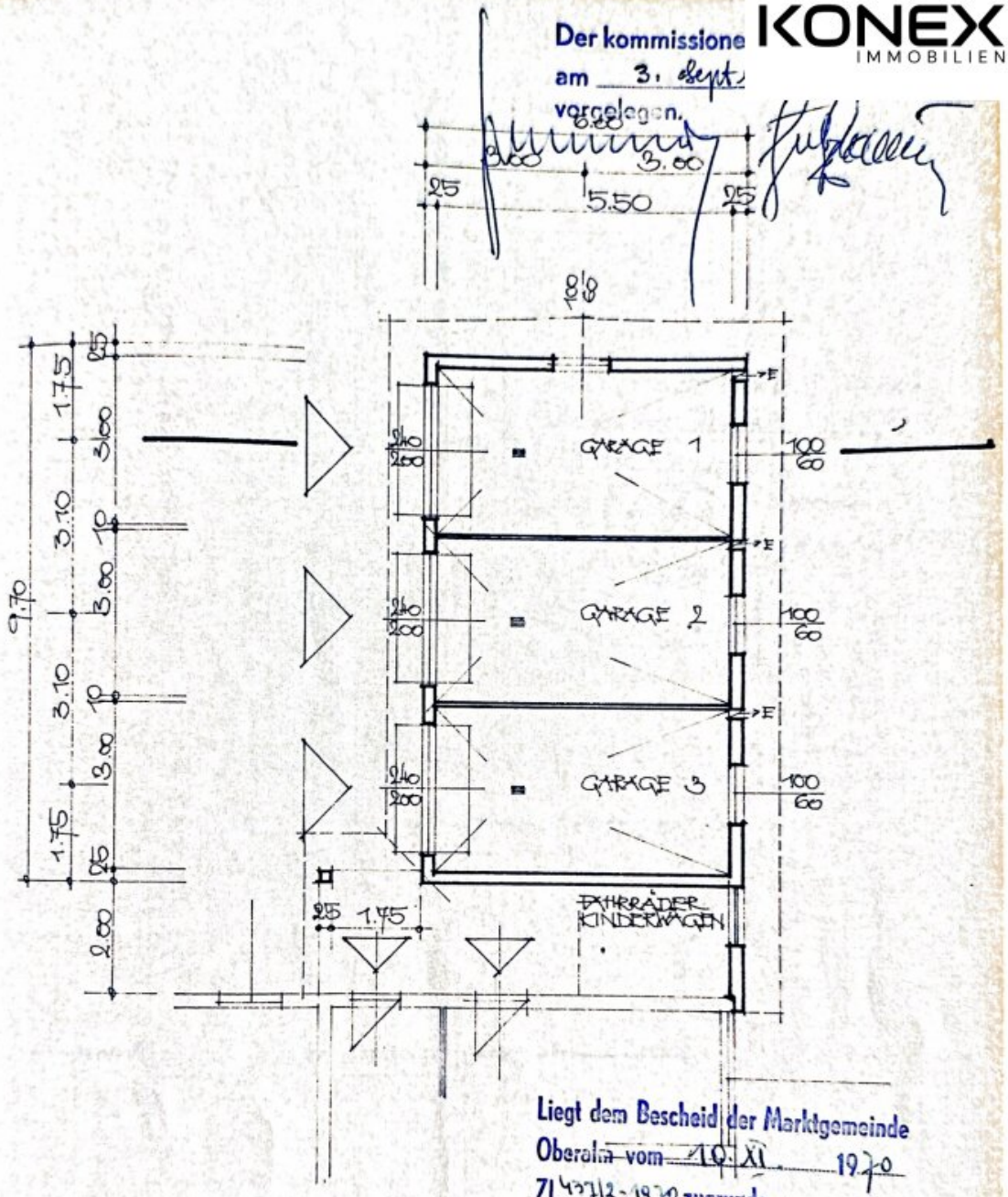
Liegt dem Bescheid der Marktgemeinde
Oberalm vom 24. März 1972
Zl. 2192-1972 zugrunde.
Der Bürgermeister

Korrigiert
20.10.70

OBERALM, AUGUST 1970

KONEX
IMMOBILIEN

Der kommissione
am 3. Sept.
vorgelegen.



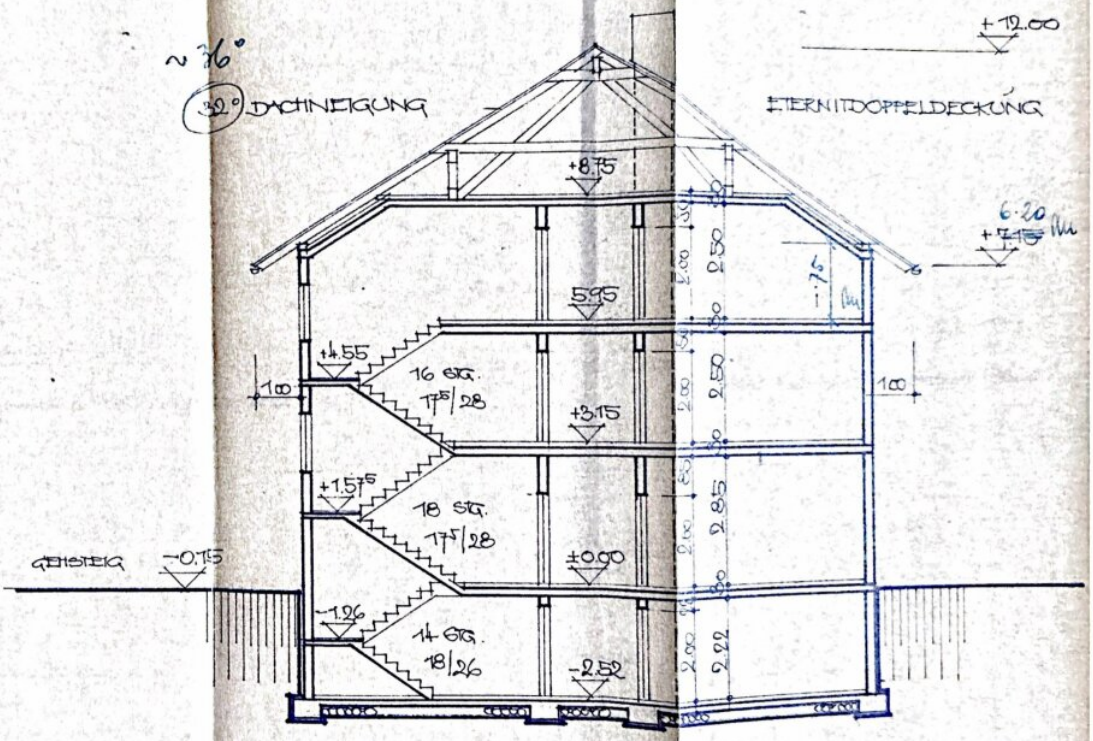
Liegt dem Bescheid der Marktgemeinde
Oberalm vom 10. XI. 1970
Zl. 427/2-1970 zugrunde.
Der Bürgermeister:

MARKTGEMEINDE OBERALM
pol. Bez. Hallein

GRUNDRISZ GARAGEN-ANBAU 1:100

OBERALM. AUGUST 1970

KONEX
IMMOBILIEN



QUERSCHNITT

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 <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