Exklusiver Zweitwohnsitz mit 45 m² Panoramabalkon in Hinterthal



Objektnummer: 6352/2707

Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5761 Hinterthal
Baujahr:	2013
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,63 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	228,64 €
Heizkosten:	42,52 €
USt.:	34,93 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH
Opernring 1 / R745-748





























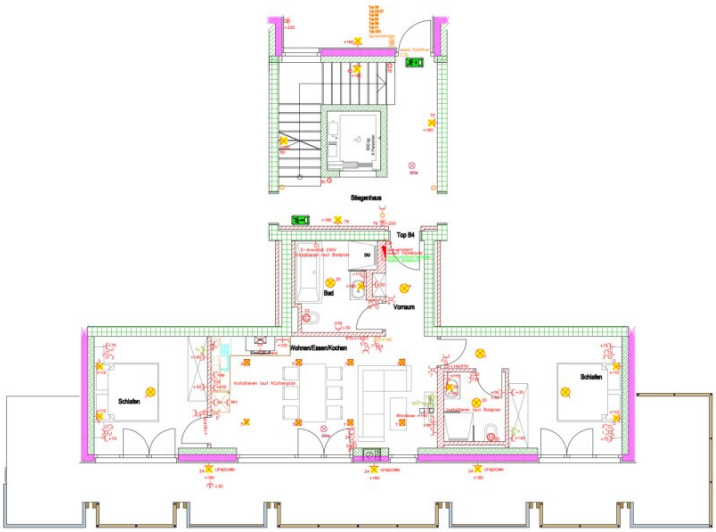







DU
Bad
Fliesen
7,22 m2
Vorraum
Parkett
3,84 m2
80
200
50
200
Schlafen
Parkett
12,67 m2
Kochen / Essen / Wohnen
Parkett
26,25 m2
Küchenzeile
Bad
Fliesen
4,08 m2
DU
Schlafen
Parkett
12,07 m2
250
235
350
235
80
235
Balkon
Holzbelag
48,33 m2

Stromkreise



MONTAGEPLAN

Allgemeine Informationen:

LEGENDE

ELEKTRO	BRANDMELDEANLAGE
MUSIK	KABELSCHUTZ
ALARM	SPRECHANLAGE
TV / EDV / Telefon	EIB-Anlage
Ausschalter	Lautsprecher
Wechselschalter	Musikregler
Serienschalter	Codetaster
Kreuzschalter	Dioden-Trennrelais
Dimmer	Magnetkontakt
Taster	Sperrschloss
Schuko-Steckdose	Alarmtaster
Decken-Lichtauslass	Verteiler
Wand-Lichtauslass	Antennendose
Einbau-Spot	Telefon-Anschlussdose
Ausloss, Anschluss	EDV-Anschlussdose 1-fach
Anschluß für Sonstiges	EDV-Anschlussdose 2-fach
Bewegungsmelder	Indikator
Schalterdose mit Dreh-Dimmer 60-1000W	Sirene
EIB-Schaltaktoren 16A	Brandmelder
Bad- Nassbereichsleuchte	Sprechanlage-Gegensprechstelle
Lüfter	Sprechanlage
EIB Taster 1-fach	elektr. Türöffner
EIB Taster 2-fach	Sprechanlage-Anschlussdose
EIB Taster 4-fach	Wohnungsverteiler

Simonhof Hintertal
EG.Top B4
5761 Maria Alm

Haus A:	Top B4	Maßstab: 1:50
Datum:	24.08.2013	Gez. von: EH,EA
Plan Nr.:		1 Gepr. von: EH
1. Änderung:	1	12.02.2014
2. Änderung:	2	14.04.2014
3. Änderung:	3	05.05.2014
4. Änderung:	4	20.05.2014

ENTLEITNER
Johari Elektro-Technik GmbH
Maurachfeld 1
A-5722 Niedernsill
Tel. +43 (0)6548 / 20341
Fax. +43 (0)6548 / 20341-1
elektro@entleitner.at
www.entleitner.at

Diese Pläne sind geistiges- und urheberrechtliches Eigentum der Firma Entleitner Johari Elektro-Technik GmbH. Unerlaubtes Verwenden und unerlaubte Weitergabe an Dritte wird gerichtlich geahndet.

Die nachfolgende Projektierung ist vom ausführenden Installateur der angebotenen Firma als Hilfe zu Betrachten. Abweichungen sind möglich auf Ihr Gebäude abgestimmt werden.

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem ganz persönlichen Ferienparadies in 5761 Hinterthal, Salzburg! Diese exklusive Erdgeschosswohnung mit einer großzügigen Wohnfläche von 65,63 m² bietet Ihnen das perfekte Zuhause für erholsame Tage inmitten der atemberaubenden Alpenlandschaft.

Highlights

- Ruhelage im begehrten Hinterthal
- Über 45 m² Balkon mit traumhaftem Panorama
- Tiefgaragenstellplatz mit Auto-Ladestation
- Hochwertige Böden und Küchenausstattung
- Verkauf inklusive Möblierung
- Fast 10 m² großer Eigenkeller
- Private Waschmaschine und Trockner in der Waschküche
- Gemeinschaftsgarten
- Skikeller & Aufzug

Mit folgendem Link gelangen Sie zu einer **Online-Besichtigung des Objektes:**

https://storage.justimmo.at/video/1080p/YGmR2PhGDG9Vkyv1BUpZCR.mp4

Für eine **Führung durch die Immobilie** kontaktieren Sie folgende **Telefonnummer: +43 660 4399105**

Mit drei lichtdurchfluteten Zimmern präsentiert sich diese Wohnung als idealer Rückzugsort für Paare, kleine Familien oder als charmante Ferienwohnung. Der offene Wohnküchenbereich lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein – hier verschmelzen Funktionalität und Gemütlichkeit zu einem harmonischen Ganzen. Hochwertige Fliesen und edles Parkett sorgen für ein stilvolles Ambiente, während die Fußbodenheizung für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt.

Die Wohnung wird vollständig möbliert verkauft. Die vorhandene Möblierung ist somit im Kauf enthalten und ermöglicht eine unkomplizierte und unmittelbare Nutzung als persönliches Ferienzuhause.

Genießen Sie den traumhaften Ausblick vom Balkon aus, der Ihnen einen unvergleichlichen Blick auf die majestätischen Berge, die weite Fernsicht und das grüne Panorama bietet. Zwei moderne Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie zwei separate WCs garantieren Komfort und Privatsphäre für Sie und Ihre Gäste.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein fast 10 m² großer, der Wohnung zugeordneter Eigenkeller. In der Waschküche stehen außerdem eine private Waschmaschine und ein privater Trockner zur Verfügung.

Ein weiterer Pluspunkt ist der praktische **Tiefgaragenstellplatz mit eigener Auto-Ladestation**, der Ihnen die Parkplatzsuche erspart und komfortables Laden direkt an der Liegenschaft ermöglicht. Der Personenaufzug erleichtert den Zugang zur Wohnung – besonders angenehm nach einem langen Tag in der Natur. Zusätzlich sorgt ein professioneller Reinigungsservice dafür, dass Ihre Ferienwohnung stets in bestem Zustand erstrahlt.

Die hervorragende Verkehrsanbindung mit dem Bus ermöglicht Ihnen eine unkomplizierte Anreise und Mobilität vor Ort, ohne auf den Komfort eines eigenen Fahrzeugs angewiesen zu sein.

Diese Wohnung in Hinterthal vereint alle Vorzüge, die man sich für ein Ferienzuhause in Salzburg wünschen kann: Komfort, Stil, Lage und atemberaubende Natur. Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich dieses attraktive Angebot – Ihr Traum vom eigenen Rückzugsort in den Alpen wird hier Wirklichkeit!

Wir möchten Sie informieren, dass ein Provisionsanspruch erst nach Gegenzeichnung eines vorbehaltlosen Miet- oder Kaufanbots besteht. Besichtigungen und Auskünfte sind selbstverständlich unverbindlich und kostenlos. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unserem Auftraggeber besteht.

Für weitere Auskünfte kontaktieren Sie bitte folgende Telefonnummer: **+43 660 4399105**.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <4.000m
Apotheke <10.000m

Kinder & Schulen
Schule <4.000m
Kindergarten <5.500m

Nahversorgung
Bäckerei <4.000m
Supermarkt <4.000m

Sonstige
Bank <4.000m
Geldautomat <5.500m
Polizei <10.000m
Post <4.000m

Verkehr
Bus <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap