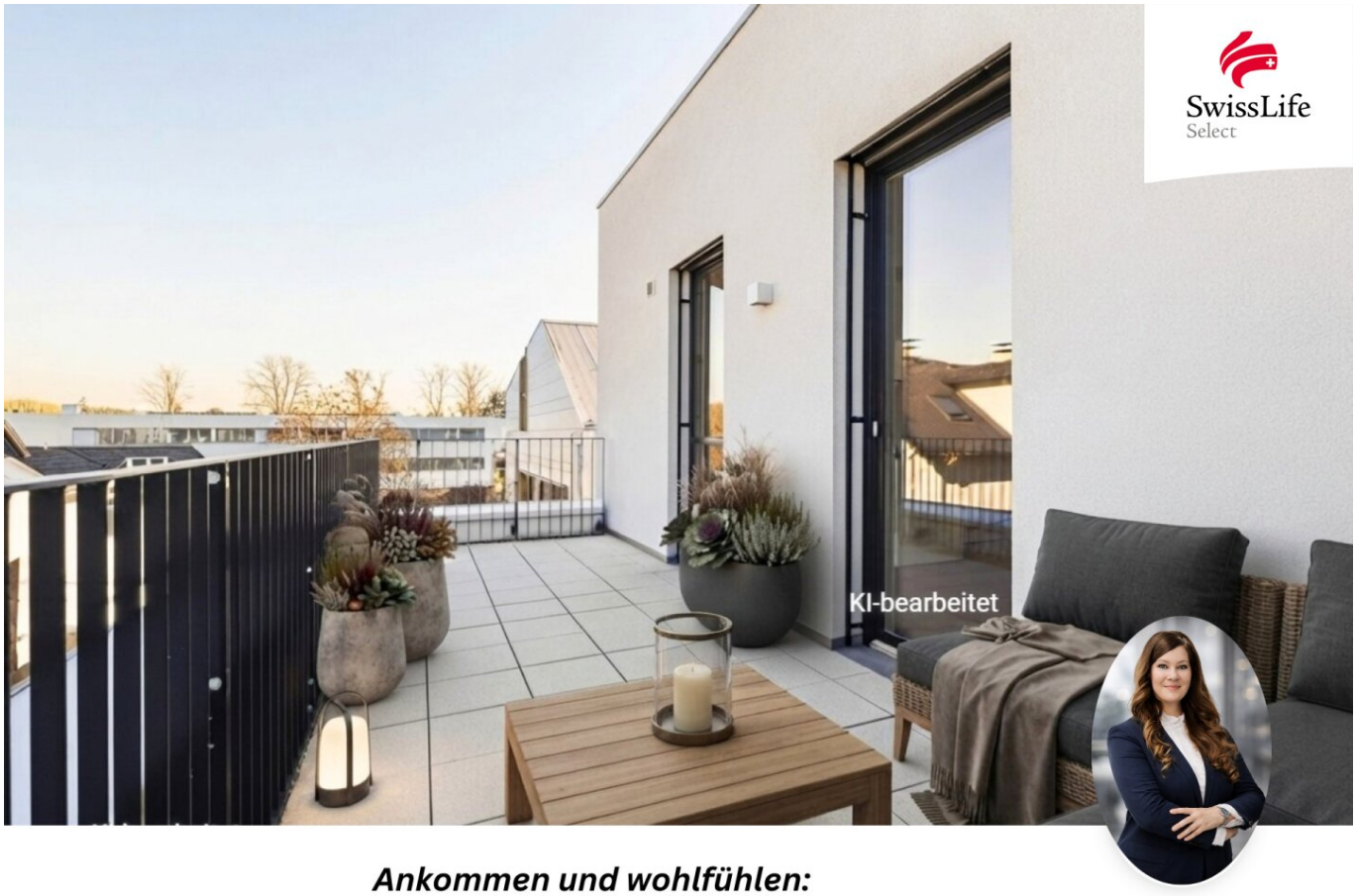
# Der perfekte Einstieg ins Eigenheim – zentral, neuwertig, alles auf einer Ebene




***Ankommen und wohlfühlen:***
***Moderne Terrassenwohnung mitten in Oberndorf***

Ansprechpartnerin
**Patricia Radauer**

**Objektnummer: 6013/1384**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 5110 Oberndorf bei Salzburg |
| **Baujahr:** | 2022 |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 64,01 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Keller:** | 5,17 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 33,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,74 |
| **Kaufpreis:** | 384.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patricia Radauer**

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien







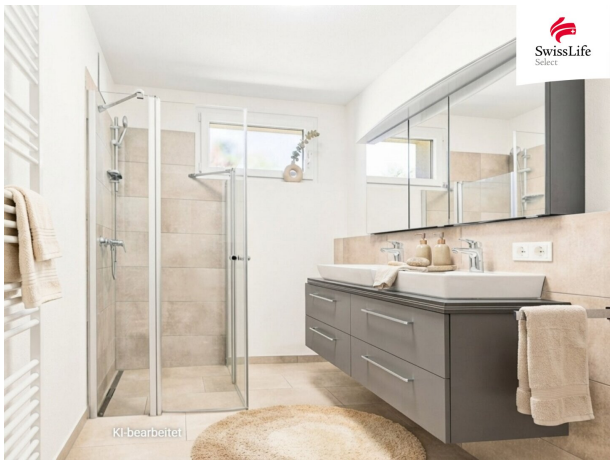
2 oder
3 Zimmer

Freiflächen
ca.16 m²
West-Terrasse
Kellerabteil
Duplex-TG-
Stellpl.

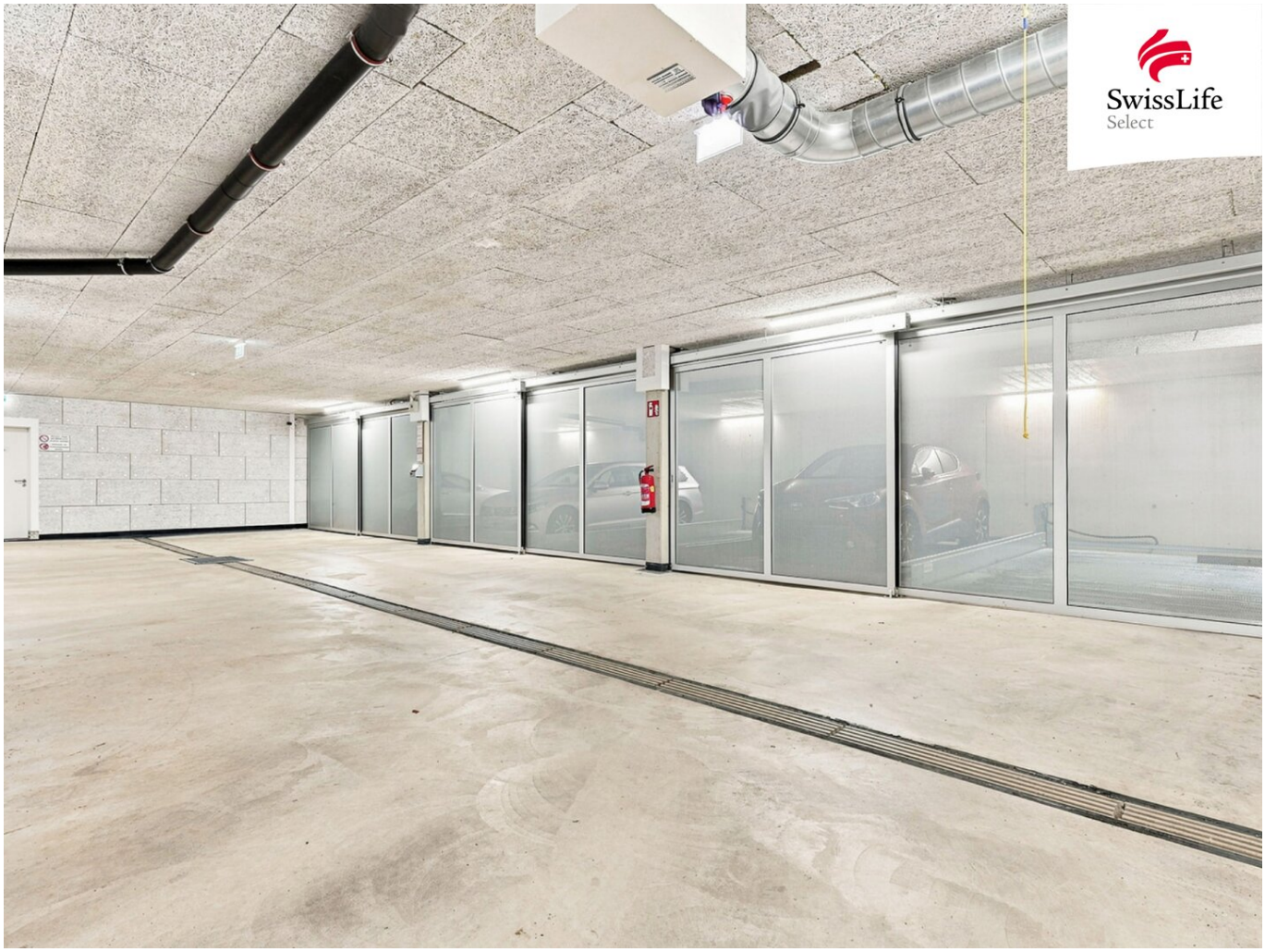
Nutzfläche
**ca. 64 m²**




SwissLife
Select
bearbeitet Wohnbeispiel


SwissLife
Select
KI-bearbeitet


SwissLife
Select
KI-bearbeitet

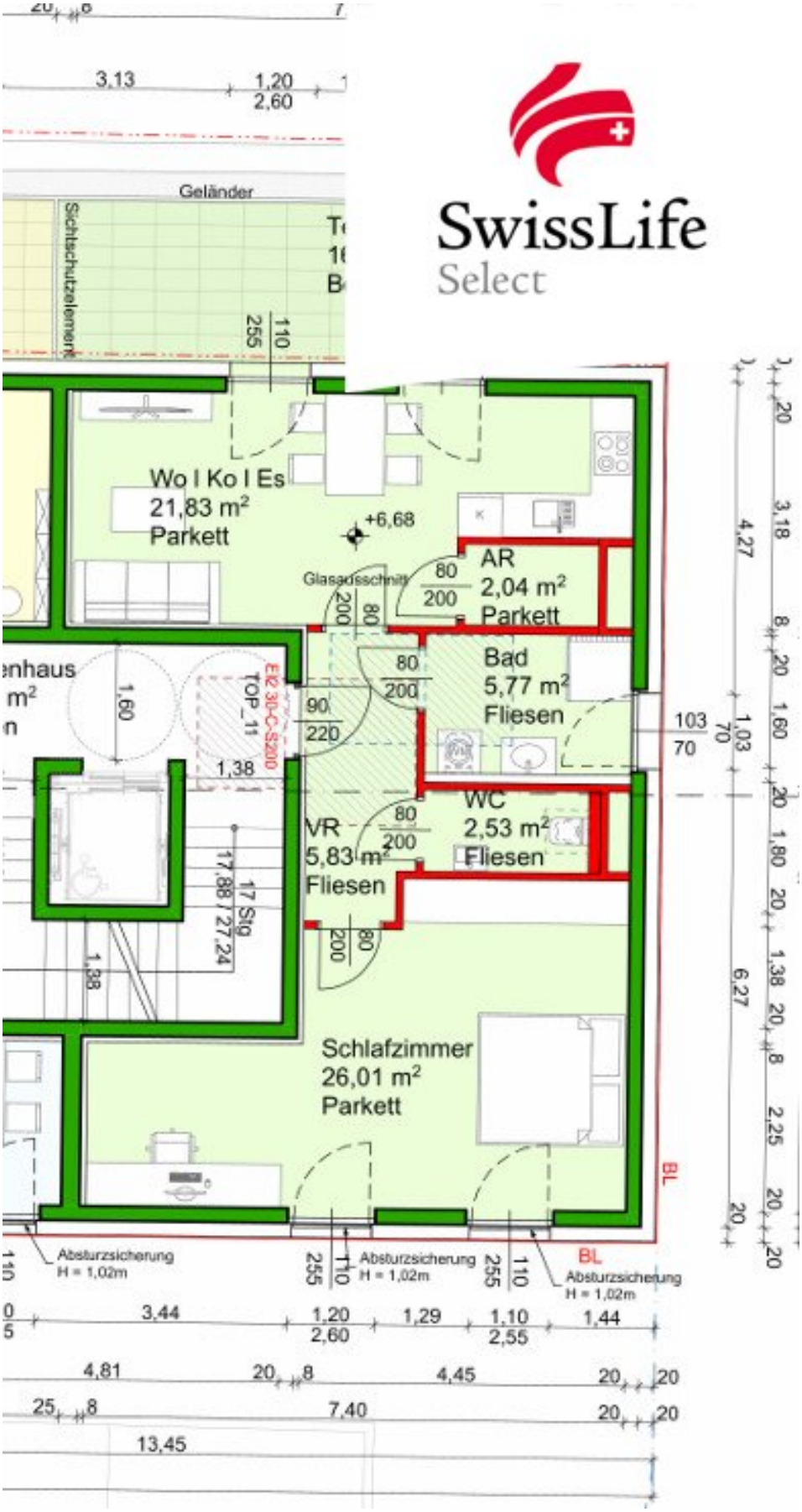


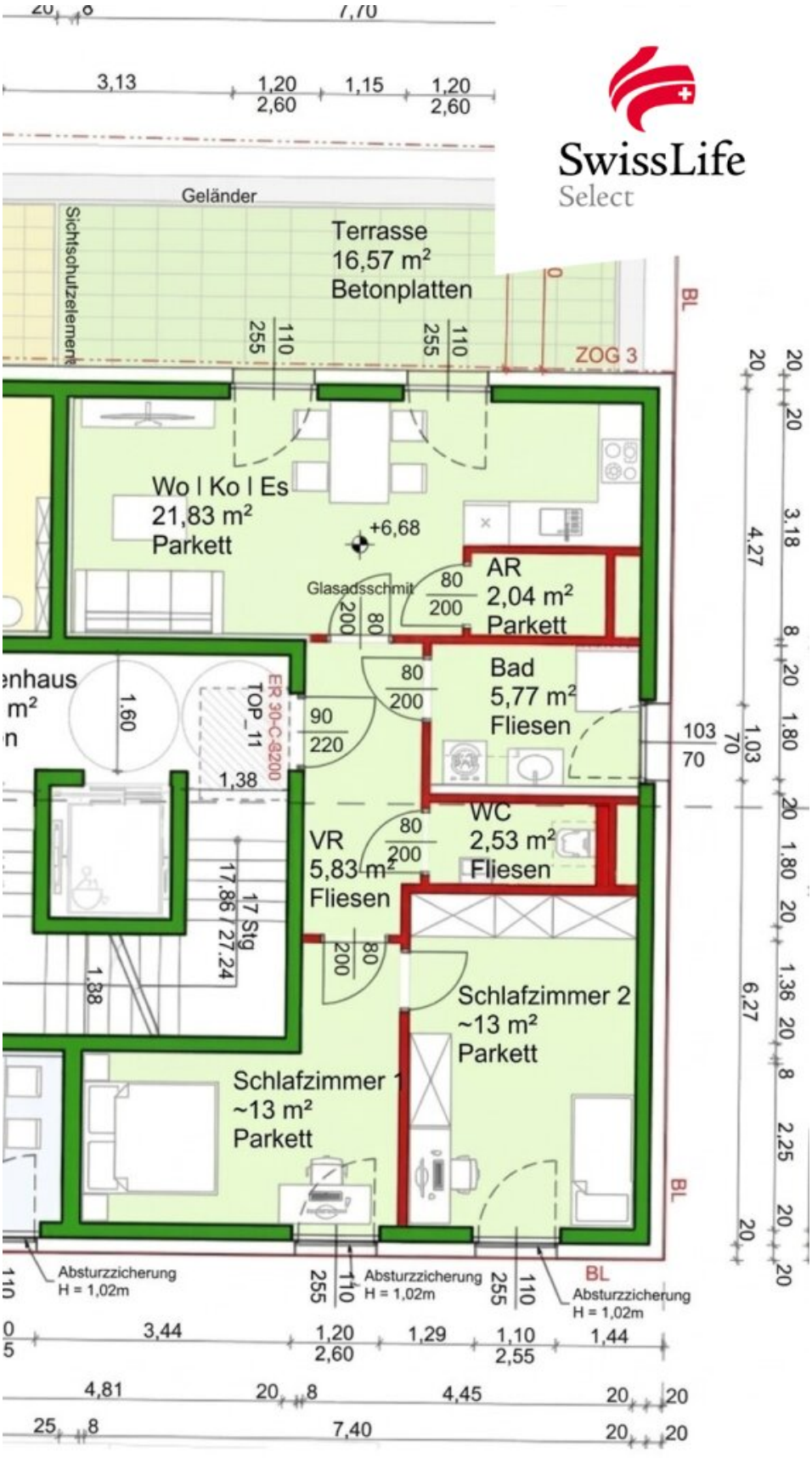




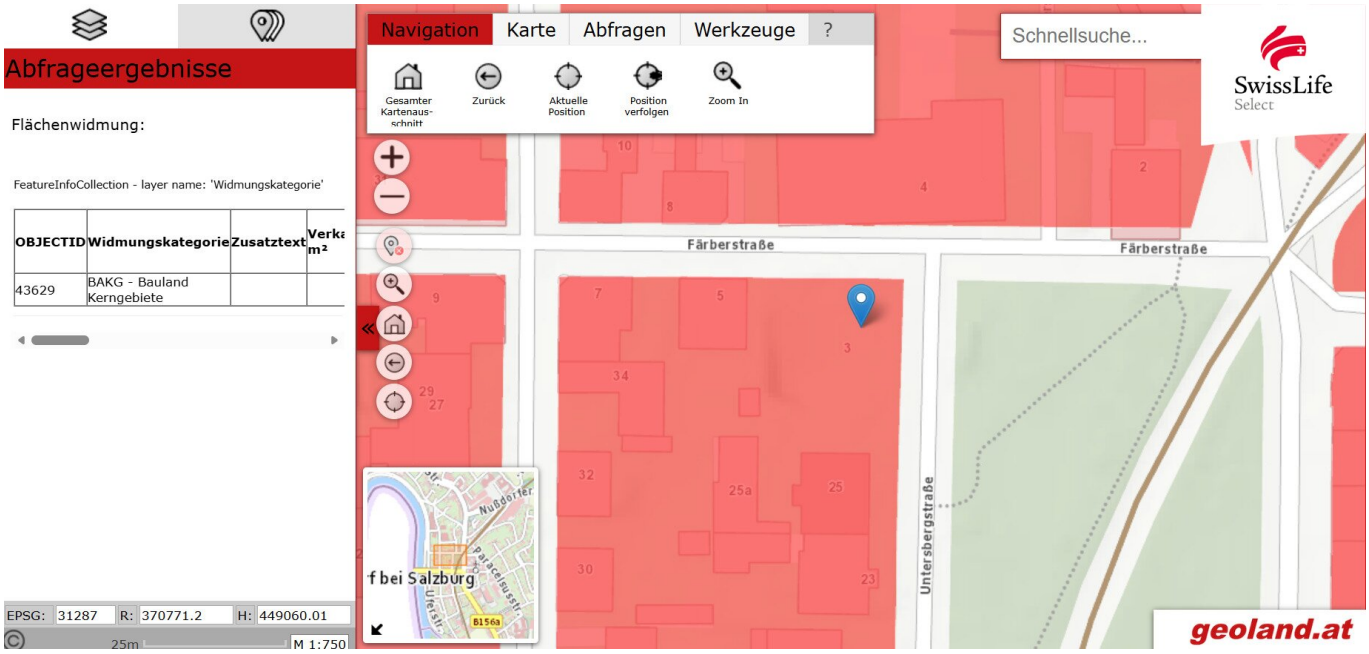
Ansprechpartnerin
**Patricia Radauer**

patricia.radauer@swisslife-select.at
+43 676 379 3480


SwissLife
Select
Geländer
Sichtschutzelement
Wo I Ko I Es
21,83 m²
Parkett
+6,68
Glasausschnitt
AR
2,04 m²
Parkett
Bad
5,77 m²
Fliesen
WC
2,53 m²
Fliesen
VR
5,83 m²
Fliesen
Schlafzimmer
26,01 m²
Parkett
TOP_11
EI2 30-C-S200
17 Stg
17,88 / 27,24
Absturzsicherung
H = 1,02m
BL



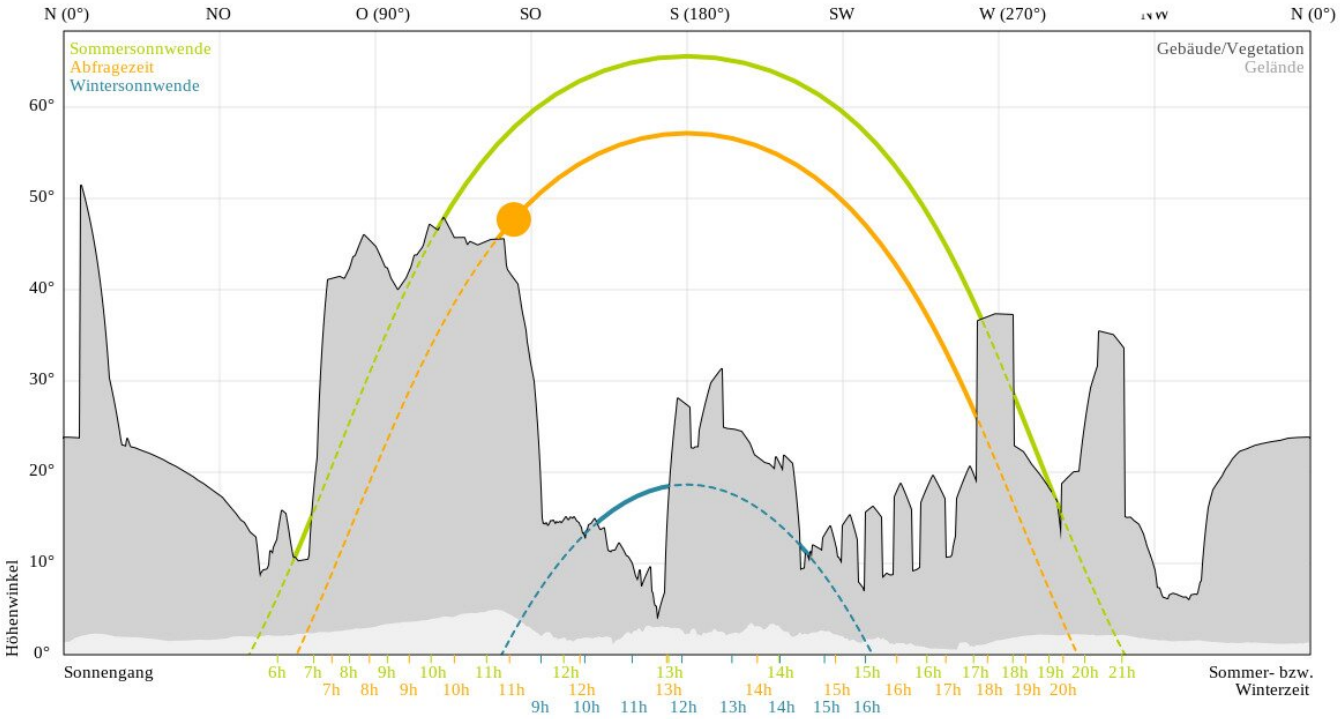

Beispiel von 2 Zimmer auf 3 Zimmer


Abfrageergebnisse
Flächenwidmung:
FeatureInfoCollection - layer name: 'Widmungskategorie'
OBJECTID
Widmungskategorie
Zusatztext
Verka m²
43629
BAKG - Bauland Kerngebiete
EPSG: 31287
R: 370771.2
H: 449060.01
25m
M 1:750
Navigation
Karte
Abfragen
Werkzeuge
?
Gesamter Kartenaus-schnitt
Zurück
Aktuelle Position
Position verfolgen
Zoom In
Schnellsuche...
SwissLife Select
Färberstraße
Untersbergstraße
B156a
geoland.at

## Sonnengang mit Horizontdarstellung

Abfragekoordinaten (EPSG:4326): 12.94, 47.94
Abfragehöhe (m): 400.2 (+2.0)
Abfragezeit: 12.8.2026, 11:04 Uhr (Sonnenaufgang 10:47 Uhr, Sonnenuntergang 17:45 Uhr)
Datengrundlage: Laserscanning Höhenmodell 2025 - geoland.at
Befliegungsjahr im Abfragepunkt: 2022

SwissLife Select






copyright by thalr

SwissLife Select

Oberndorf Zentrum - Färberstrasse

Grundriss KG | M1:10

Perchtaweg 12
5630 Hallein
tel.: +43 (0
fax: +43 (0

Wir dürfen Ihnen hiermit Ihre neue Entgeltvorschreibung übermitteln:
Diese gilt ab 01.01.2026 als Dauerrechnung im Sinne des UStG und behält bis 31.12.2026 ihre Gülti
vorher durch eine neue Dauerrechnung ersetzt wird.

SwissLife Select

| Entgeltkomponenten | 0 % | 10 % | 20 % | |
|---|---|---|---|---|
| Verwaltungskosten | 0,00 | 30,69 | 0,00 | |
| Beitrag z. Rücklage gem. §31 WEG 2002 | 32,43 | 0,00 | 0,00 | |
| Betriebskosten | 0,00 | 170,98 | 0,00 | 170,98 |
| Heizkosten | 0,00 | 0,00 | 32,01 | 32,01 |
| Warmwasserkosten | 0,00 | 22,40 | 0,00 | 22,40 |
| Kaltwasserkosten | 0,00 | 22,77 | 0,00 | 22,77 |
| Umwidmung von 10 % Umsatzsteuer | 0,00 | -4,20 | 0,00 | -4,20 |
| Umwidmung auf 20 % Umsatzsteuer | 0,00 | 0,00 | 4,20 | 4,20 |
| **Nettovorschreibung** | 32,43 | 242,64 | 36,21 | **311,28** |
| **UST Vorschreibung** | | 24,26 | 7,24 | **31,50** |
| **Gesamtvorschreibung** | | | EUR | **342,78** |

# Objektbeschreibung

**Verabschieden Sie sich von den Verpflichtungen eines großen Hauses und entdecken Sie die Leichtigkeit eines Zuhauses, das ganz auf Komfort und Lebensqualität ausgerichtet ist. Die sonnige Westterrasse, der Lift bis vor die Wohnungstür, kurze Wege im Alltag und die hochwertige Ausstattung schaffen einen Ort, an dem man ankommt, durchatmet und das Leben genießen kann. Ob sofort selbst bewohnt oder zunächst als attraktive Vorsorgewohnung genutzt – diese Immobilie bietet Ihnen heute wie auch in Zukunft vielfältige Möglichkeiten.**

## Baujahr 2022 – modernes Wohnen mit Stil

Ihre zukünftige Eigentumswohnung befindet sich in einer modernen Wohnanlage aus dem Jahr 2022 mit lediglich **12 Wohneinheiten** und bietet ein angenehm persönliches Wohnumfeld. Ihre Wohnung liegt komfortabel im **2. Liftstock**, direkt neben dem Aufzug, der alle Ebenen des Hauses vom Keller bis zu den Wohngeschossen verbindet.

## Flur – durchdacht und hochwertig

Beim Betreten Ihrer Wohnung empfängt Sie ein einladender Vorraum, der alle Räume auf praktische Weise miteinander verbindet. Hochwertige Fliesen sorgen für eine moderne und pflegeleichte Gestaltung.

## Wohnbereich – der Mittelpunkt Ihres Zuhauses

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen mit 3-fach-Verglasung lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in den Raum ein und wird durch einen angrenzenden Abstellraum optimal ergänzt.

Der hochwertige Eichenparkettboden verleiht den Wohnräumen ein behagliches Ambiente. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen die individuell regulierbare Fußbodenheizung in jedem Raum sowie die kontrollierte Wohnraumlüftung, die ganzjährig für ein angenehmes Raumklima sorgt.

## Terrasse – Ihr Platz an der Sonne

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die rund 16 m² große Eckterrasse mit Westausrichtung. Geschützt und nahezu uneinsehbar genießen Sie hier Ihre private

Wohlfühloase im Freien. Ob gemütlicher Nachmittagskaffee oder entspannte Sommerabende mit Freunden – dieser Außenbereich lädt zum Verweilen ein.

Elektrische Raffstores auf der Westseite sorgen für eine optimale Beschattung und unterstreichen den hohen Wohnkomfort.

## Schlafzimmer – Ruhe und Erholung

Das großzügig geschnittene Schlafzimmer ist nach Osten ausgerichtet und wird morgens von der aufgehenden Sonne angenehm erhellt. Besonders schön ist der Blick auf die angrenzende Parkanlage.

Aktuell wird die Wohnung als großzügige 2-Zimmer-Wohnung genutzt. Das außergewöhnlich geräumige Schlafzimmer bietet jedoch die Möglichkeit, mit geringem Aufwand geteilt zu werden. Dadurch kann bei Bedarf eine vollwertige 3-Zimmer-Wohnung geschaffen werden.

## Badezimmer – modern und lichtdurchflutet

Das stilvoll ausgestattete Badezimmer überzeugt mit zeitlosen Fliesen, einer Dusche, einem hochwertigen Waschtisch mit Spiegelschrank sowie einem Waschmaschinenanschluss. Das Tageslichtfenster sorgt für eine angenehme natürliche Belichtung und ein freundliches Wohnambiente.

### Separates WC

Die Toilette verfügt über ein eigenes Handwaschbecken sowie ein modernes Dusch-WC.

## Zusätzlicher Wohnkomfort

Zahlreiche Ausstattungsdetails machen diese Wohnung besonders attraktiv. Insektenschutz an den Fenstern ermöglicht ungestörtes Lüften, während die zentrale Entkalkungsanlage im Haus für kalkreduziertes, gefiltertes Trinkwasser sorgt und gleichzeitig Armaturen sowie Haushaltsgeräte schont. Nachhaltige und energieeffiziente Wärmeversorgung durch eine zentrale **Luftwärmepumpe** in Kombination mit einer **Photovoltaikanlage**.

## Kellerabteil – zusätzlicher Stauraum

Ein großzügiges Kellerabteil bietet praktischen zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Sportgeräte, saisonale Gegenstände und vieles mehr. Darüber hinaus steht eine gepflegte Waschküche mit hochwertiger Miele-Waschmaschine und Miele-Trockner zur Verfügung. Die Nutzung erfolgt bequem und unkompliziert per Bankomatkarte.

## Duplex-Garagenstellplatz – bequem und sicher

Das attraktive Gesamtpaket wird durch einen Duplex-Garagenstellplatz ergänzt, der Ihnen ein komfortables und wetterunabhängiges Parken ermöglicht. Der Stellplatz ist Bestandteil des Angebots und wird gemeinsam mit der Wohnung zum Kaufpreis von **EUR 15.000,-** verkauft.

Die Wohnung steht bereits leer und kann nach der üblichen notariellen Kaufabwicklung sofort übernommen werden. Zudem wurde sie frisch ausgemalt und gründlich gereinigt und ist bezugsfertig.

**Monatliche Vorschreibung für Exposé**

- Verwaltungskosten: **€ 30,69**
- Rücklage: **€ 32,43**
- Betriebskosten: **€ 170,98**
- Heizkosten: **€ 32,01**
- Warmwasserkosten: **€ 22,40**
- Kaltwasserkosten: **€ 22,77**

**Nettovorschreibung: € 311,28**

- USt. Vorschreibung: **€ 31,50**

**Gesamtvorschreibung / monatliche Gesamtkosten: € 342,78**

## Lassen Sie sich diese besondere Gelegenheit nicht entgehen. Gerne präsentiere ich Ihnen diese attraktive Terrassenwohnung bei einer persönlichen Besichtigung und unterstütze Sie gemeinsam mit unseren Finanzierungsexperten bei der Auswahl

## einer passenden Finanzierung durch den unabhängigen Vergleich verschiedener Bankangebote.

**Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!**

## Sie wollen Ihr Eigenheim verkaufen – jetzt oder später?

**Bei mir geben Sie den Verkauf Ihrer Immobilie nicht aus der Hand, sondern in gute Hände.** Durch transparente Kommunikation, regelmäßige Updates und meine umfassende Expertise begleite ich Sie sicher und kompetent bis zum erfolgreichen Abschluss. **Lassen Sie uns gemeinsam den bestmöglichen Weg für den Verkauf Ihrer Immobilie finden. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.**

**Patricia Radauer**

**Swiss Life Select Immobilien Salzburg**

Mobil: +43 676 379 34 80

E-Mail: patricia.radauer@swisslife-select.at

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Kindergarten <500m
Schule <500m
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap