

Perfekter Grundriss - super Lage - schnell Kontakt aufnehmen

GRÖDIG BEI SALZBURG

ANKommen. AUFATMEN. ZUHAUSE SEIN.

NATUR. BERGE. STADTNÄHE. LEBENSQUALITÄT.

3-ZIMMER
WOHNUNG
MIT GARTEN
IN GRÖDIG

SYMBOLBILD

NATUR VOR DER HAUSTÜR

SALZBURG GANZ NAH

GEMEINSCHAFTS-GARTEN

3 ZIMMER VIEL PLATZ

HOHE LEBENSQUALITÄT

Objektnummer: 1576/217

Eine Immobilie von WOHNTRAUM Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5082 Grödig
Wohnfläche:	64,00 m ²
Zimmer:	4
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	299.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

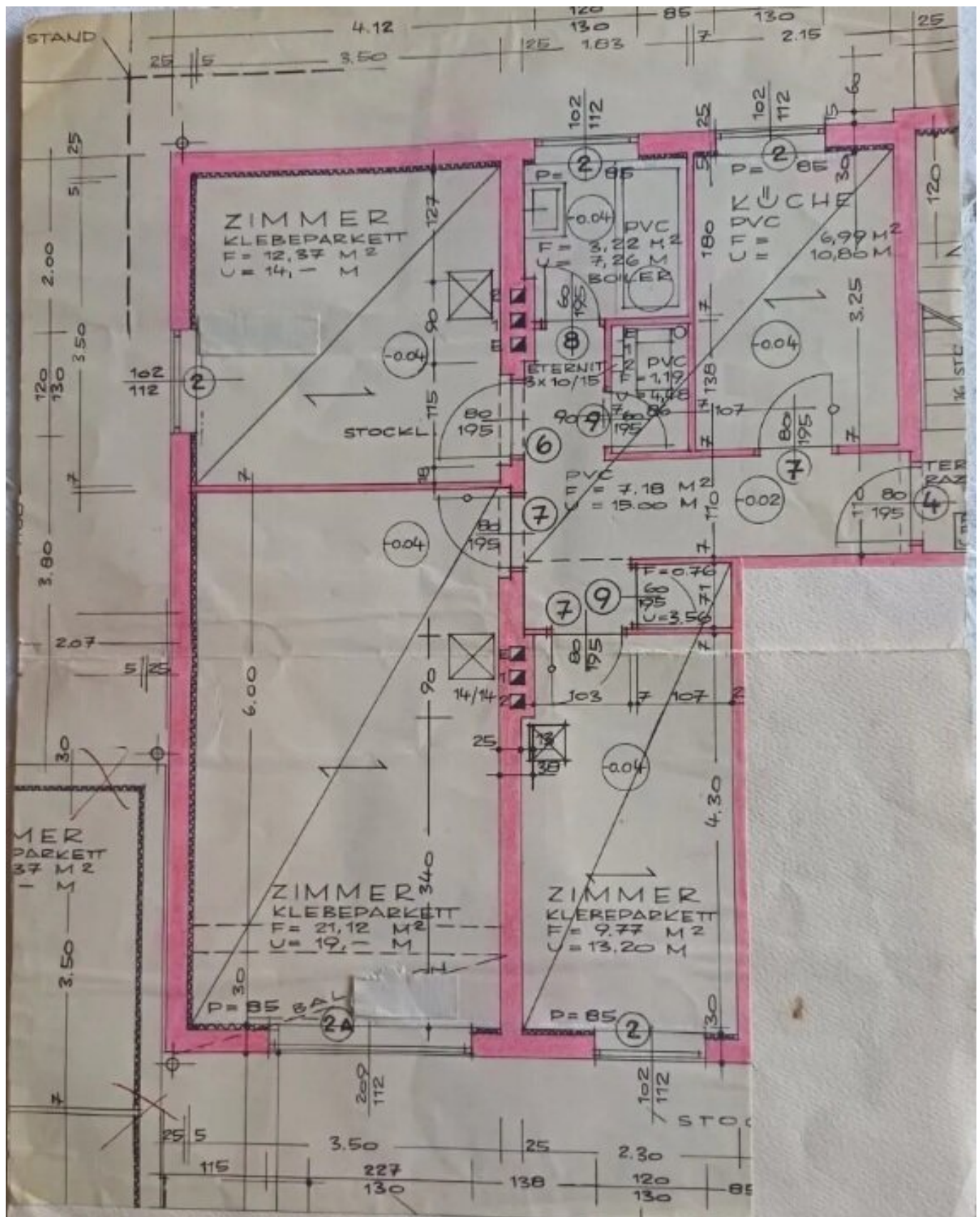
Leon Huebl

WOHNTRAUM Immobilientreuhand GmbH
Körösisstrasse 60
8010 Graz

T +43 664 5078185

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Objektbeschreibung

Besondere Lage. Großzügiger Grundriss. Drei gut nutzbare Zimmer. Gemeinschaftsgarten.

Diese charmante **3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 64 m² Wohnfläche** befindet sich in **Grödig am Fuße des Untersbergs**, in einer besonders reizvollen Lage südlich der Stadt Salzburg. Das Umfeld verbindet die Ruhe einer naturnahen Gemeinde mit der hervorragenden Erreichbarkeit der Mozartstadt – die Salzburger Altstadt liegt nur rund 8 Kilometer entfernt.

Die Wohnung überzeugt vor allem durch ihren **großzügigen und klar strukturierten Grundriss**, die drei vielseitig nutzbaren Zimmer sowie den Zugang zu einem **schönen Gemeinschaftsgarten**. Ergänzt wird das Angebot durch eine Einbauküche, Keller und einen eigenen Parkplatz. Die Wohnung ist **ab sofort verfügbar**.

Ein Grundriss mit vielen Möglichkeiten

Die Raumaufteilung ist besonders interessant für alle, die Wert auf **klar getrennte Wohn- und Rückzugsbereiche** legen.

Beim Betreten gelangt man in den großzügig angelegten **Vorraum**, von dem aus die einzelnen Bereiche der Wohnung erschlossen werden. Dadurch entsteht eine angenehme Trennung zwischen dem zentralen Wohnbereich und den privaten Räumen.

Der Grundriss umfasst:

- einen großzügigen **Wohnbereich**
- **zwei separate Zimmer**, ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- eine **separate Küche**
- einen zentralen **Vorraum**
- ein **Badezimmer**
- ein **separates WC**

- einen zusätzlichen **Abstellraum**
- ein eigenes **Kellerabteil**

Besonders attraktiv ist die Anordnung der drei Zimmer: Der großzügige Wohnbereich lässt sich komfortabel als Lebensmittelpunkt gestalten, während die beiden weiteren Zimmer unabhängig davon als private Rückzugsbereiche genutzt werden können.

Damit eignet sich die Wohnung sowohl für Paare und Familien als auch für Menschen, die **Wohnen und Arbeiten unter einem Dach** verbinden möchten.

Wohnen mit viel Raum für persönliche Gestaltung

Die Wohnung bietet eine angenehme Grundlage für individuelles Wohnen. Die **separate Küche** ermöglicht eine klare Trennung zwischen Kochen und Wohnen, während der großzügige Wohnbereich ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich bietet.

Die beiden weiteren Zimmer eröffnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – vom klassischen Schlafzimmer über ein Kinder- oder Gästezimmer bis hin zum großzügigen Homeoffice.

Ein zusätzlicher Vorteil ist der vorhandene **Holzofen**, der dem Wohnbereich eine besonders behagliche Atmosphäre verleihen kann. Die Wohnung verfügt darüber hinaus über eine Elektroheizung.

Gemeinschaftsgarten – ein besonderer Mehrwert

Ein echtes Highlight dieser Immobilie ist der **schöne Gemeinschaftsgarten**.

Gerade in Verbindung mit der naturnahen Lage am Untersberg entsteht hier ein Wohngefühl, das sich deutlich von einer klassischen Stadtwohnung unterscheidet. Der Garten bietet zusätzlichen Freiraum und einen angenehmen Platz zum Entspannen und Verweilen.

Grödig – Natur direkt vor der Haustür, Salzburg ganz nah

Die Lage am **Fuße des Untersbergs** ist das besondere Merkmal dieser Immobilie.

Grödig liegt südlich der Stadt Salzburg und bietet eine außergewöhnliche Kombination aus

Natur, Bergwelt und Stadtnähe. Die Salzburger Altstadt ist rund 8 Kilometer entfernt und sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Gleichzeitig beginnt das Natur- und Freizeitangebot praktisch vor der Haustür: Der Untersberg zählt zu den bedeutenden Naherholungsgebieten der Region und bietet zu jeder Jahreszeit zahlreiche Möglichkeiten für Wandern, Bergsport, Radfahren und Naturerlebnisse. Die Untersbergbahn bringt Besucher von Grödig/St. Leonhard in rund 8½ Minuten von der Talstation auf den Berg.

Auch für Wintersportfreunde ist die Lage interessant: **Direkt am Untersberg befindet sich eine rund 7,5 Kilometer lange Skiabfahrt**, die von der Bergstation aus erreichbar ist und vor allem bei entsprechenden Schneeverhältnissen genutzt wird. In der näheren Umgebung stehen darüber hinaus weitere Wintersportmöglichkeiten zur Verfügung, darunter **Bad Dürrenberg und Gaißau-Hintersee**; der Einstieg in die Sportwelt Amadé liegt laut regionaler Tourismusinformation ebenfalls in kurzer Fahrdistanz.

Damit bietet die Lage eine seltene Kombination aus **urbaner Nähe und alpinem Lebensgefühl**.

Die wichtigsten Eckdaten

- **ca. 64 m² Wohnfläche**
- **3 Zimmer**
- großzügiger Wohnbereich
- **2 separate Zimmer**
- separate Küche mit Einbauküche
- Vorraum
- Badezimmer
- separates WC

- Abstellraum
- Keller
- eigener Parkplatz
- **Gemeinschaftsgarten**
- Elektroheizung
- **Holzofen**
- teilweise möbliert bzw. möbliert
- **ab sofort verfügbar**

Eine Wohnung für Menschen, die mehr als nur vier Wände suchen

Diese Immobilie verbindet **großzügiges Wohnen, praktische Raumaufteilung und eine außergewöhnliche Lage.**

Hier wohnen Sie nicht mitten im städtischen Trubel, sind aber gleichzeitig nur wenige Kilometer von Salzburg entfernt. Sie genießen den **Untersberg, die Natur und die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten** direkt vor der Haustür und profitieren gleichzeitig von der hervorragenden Infrastruktur rund um Grödig und Salzburg.

Drei gut nutzbare Zimmer, ca. 64 m² Wohnfläche, eigener Parkplatz, Keller und ein schöner Gemeinschaftsgarten – kombiniert mit der besonderen Lage am Fuße des Untersbergs.

Grödig – Salzburg vor der Tür. Der Untersberg vor dem Fenster.

Eine Immobilie mit außergewöhnlichem Standortpotenzial und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Eigennutzer, Paare, Familien oder als langfristige

Anlage.

Gerne informieren wir Sie privat in einem persönlichen Gespräch ausführlich über diese besondere Kaufgelegenheit und freuen uns auf Ihre Anfrage.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <6.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <6.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <7.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap