4 Zi.-Wohnung mit großzügigem Dachboden, Garage und Erdkeller - Zentrum von Oberndorf – TOP 2!



Objektnummer: 8206/269

Eine Immobilie von Promegger Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5110 Oberndorf bei Salzburg
Baujahr:	1912
Zustand:	Teil_vollsaniert
Wohnfläche:	100,10 m²
Nutzfläche:	149,66 m²
Lagerfläche:	177,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	17,20 m²
Heizwärmebedarf:	G 335,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,27
Kaufpreis:	255.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Engin Weinberger

Promegger Immobilien
Siezenheimer Straße 39a

















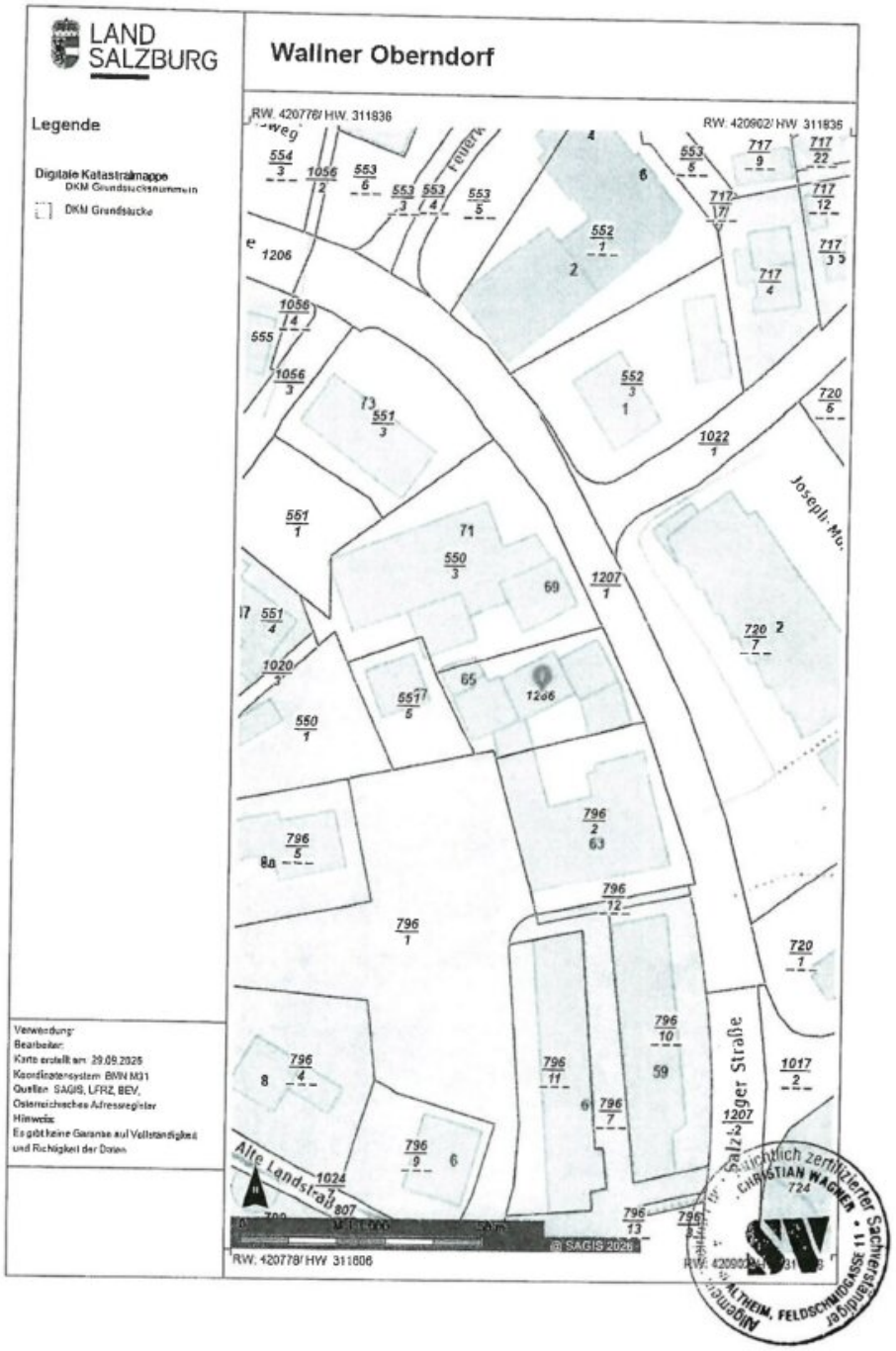


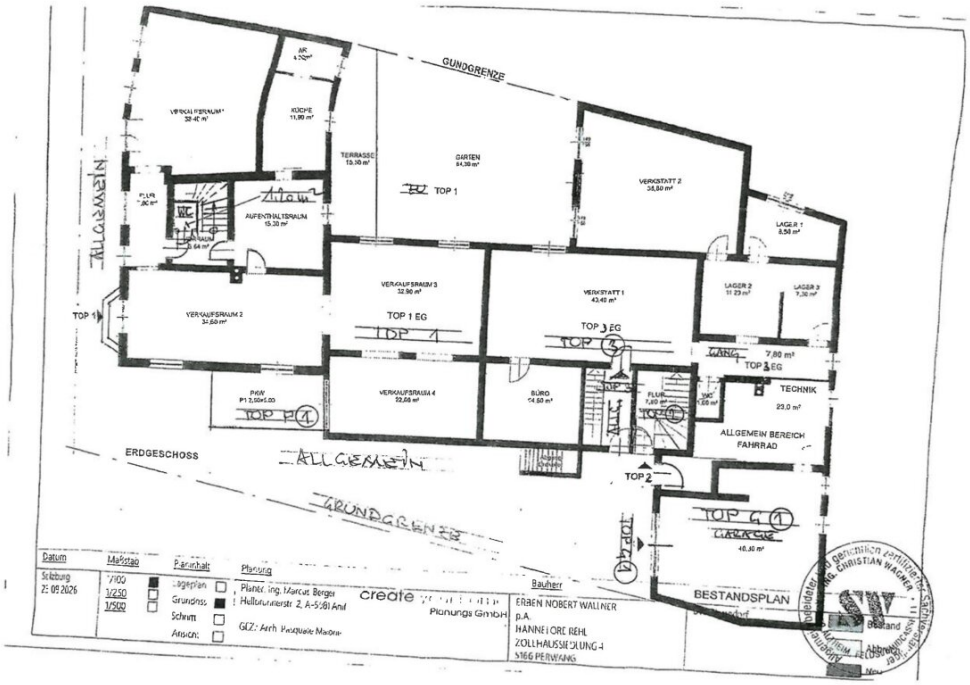


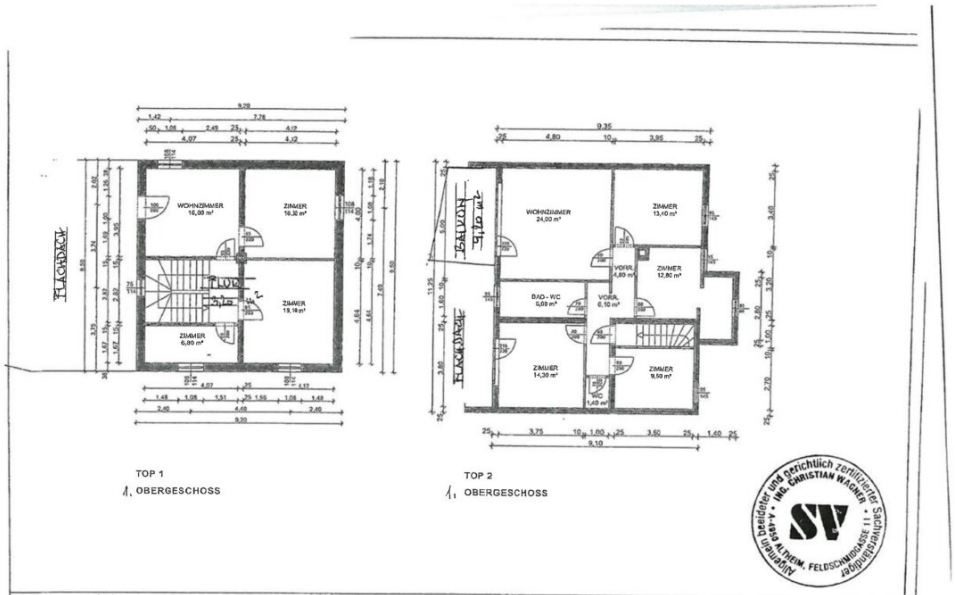




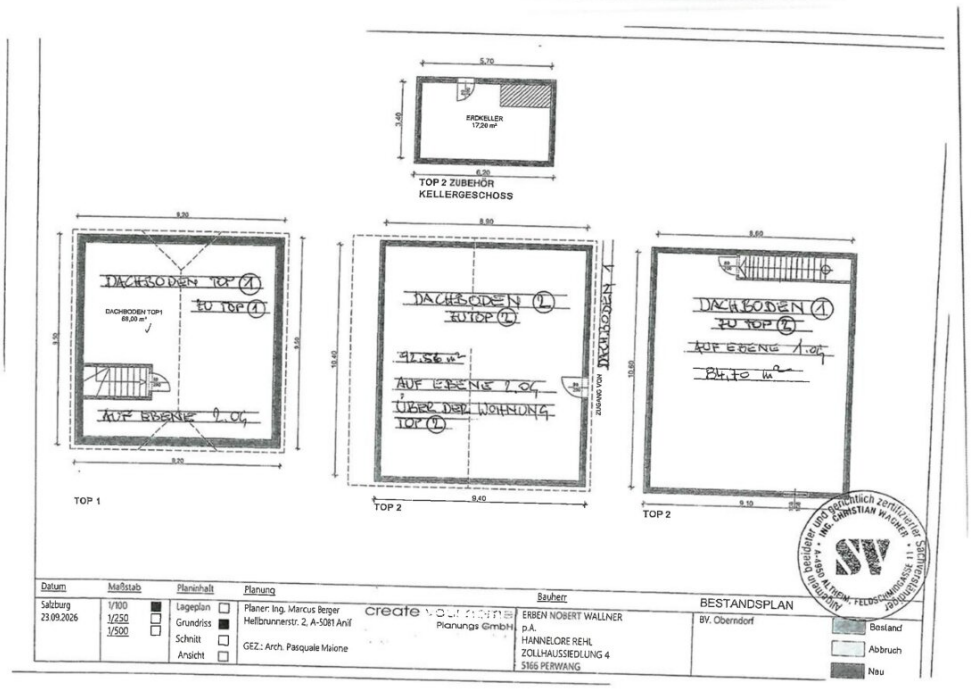



LAND SALZBURG
Wallner Oberndorf
Legende
Digitale Katastralmappe
DKM Grundstücksnummern
DKM Grundstücke
RW. 420778/ HW. 311836
RW. 420902/ HW. 311836
Feuerw.
Josepli-Mo.
Alte Landstraße
Salzburger Straße
1206
1207
1022
1024
1017
720
796
552
553
554
555
550
551
717
1056
1020
Verwendung:
Bearbeiter:
Karte erstellt am: 29.09.2025
Koordinatensystem: BMN M31
Quellen: SAGIS, LFRZ, BEV, Österreichisches Adressregister
Hinweis:
Es gibt keine Garantie auf Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten
© SAGIS 2025
RW. 420778/ HW. 311806
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
CHRISTIAN WAGNER
ALTHEIM, FELDSCHMIDGASSE 11


GUNDGRENZE
ALLGEMEIN
TERRASSE
GARTEN
TOP 1
VERKAUFSRAUM 3
TOP 1 EG
VERKAUFSRAUM 4
VERKAUFSRAUM 2
VERKAUFSRAUM 1
TOP 3 EG
LAGER 1
LAGER 2
LAGER 3
WANG
TECHNIK
ALLGEMEIN BEREICH FAHRRAD
BÜRO
TOP 2
TOP 4
GARAGE
ERDGESCHOSS
ALLGEMEIN
GRUNDGRENZE
BESTANDSPLAN
Datum
Maßstab
Planinhalt
Planung
Bauherr
Schloßberg
21.09.2026
1/100
1/250
1/500
Lageplan
Grundriss
Schnitt
Ansicht
Plandr. Ing. Marcus Berger
Hellbrunnerstr. 2, A-5581 Anif
GEZ.: Arch. Mag. Nicole Maxona
create
Planungs GmbH
ERBEN NOBERT WALLNER
p.A.
HANNELORE REHL
ZOLLHAUSSIEDLUNG 4
5166 PERWANG
Bestand
Abbruch
Neu



Datum	Maßstab	Planinhalt	Planung	Bauherr	BESTANDSPLAN
Salzburg 23.09.2026	1/100 1/250 1/500	Lageplan ☐ Grundriss ■ Schnitt ☐ Ansicht ☐	Planer: Ing. Marcus Berger Hellbrunnerstr. 2, A-5081 Anif GEZ.: Arch. Pasquale Maione create Planungs GmbH	ERBEN NOBERT WALLNER p.A. HANNELORE REHL ZOLLHAUSSIEDLUNG 4 5166 PERWANG	BV. Oberndorf Bestand Abbruch Neu


ERDKELLER
17,20 m²
TOP 2 ZUBEHÖR
KELLERGESCHOSS
DACHBODEN TOP 1
69,00 m²
DACHBODEN TOP 1
EU TOP 1
AUF EBENE 1.OG
TOP 1
DACHBODEN 2
EU TOP 2
91,56 m²
AUF EBENE 1.OG
ÜBER DER WOHNUNG TOP 2
DACHBODEN NOCH AUSZUBAUEN
TOP 2
DACHBODEN 1
EU TOP 2
AUF EBENE 1.OG
BRUTTO m²
TOP 2
BESTANDSPLAN
Datum
Salzburg
23.09.2026
Maßstab
1/100
1/250
1/500
Planinhalt
Lageplan
Grundriss
Schnitt
Ansicht
Planung
Planer: Ing. Marcus Berger
Hellbrunnerstr. 2, A-5081 Anif
GEZ.: Arch. Pasquale Maione
Planungs GmbH
Bauherr
ERBEN NOBERT WALLNER
p.A.
HANNELORE REHL
ZOLLHAUSSIEDLUNG 4
5166 PERWANG
BV. Oberndorf
Bestand
Abbruch
Neu
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
ING. CHRISTIAN WAGNER

Objektbeschreibung

Eigentumswohnung mit großzügigem Dachboden, Garage und Erdkeller im Zentrum von Oberndorf – TOP 2

Zum Verkauf steht eine ca. 100 m² große Eigentumswohnung mit schönem Blick ins Grüne im Zentrum von Oberndorf. Sie befindet sich im ehemaligen Wallner-Haus, einem Stadthaus, das in zwei separate Eigentumseinheiten (TOP 1 und TOP 2) aufgeteilt wird.

TOP 1 ist bereits verkauft, nun steht TOP 2 zum Verkauf.

Die Wohnung ist sanierungsbedürftig und bietet damit eine ideale Gelegenheit für Käufer, die ihre eigenen Wohnvorstellungen verwirklichen möchten. Mit etwas handwerklichem Geschick und einer entsprechenden Sanierung lässt sich hier ein individuelles Zuhause mit viel zusätzlichem Platz schaffen.

Folgende Flächen gehören zu TOP 2:

– Wohnung: ca. 100 m² Wohnfläche

- zwei Dachböden mit insgesamt ca. 177 m² Nutzfläche

- Garage: ca. 40 m²

- Kleiner Erdkeller als zusätzliche Abstell- und Lagermöglichkeit

Besonders hervorzuheben sind die beiden großzügigen Dachböden mit insgesamt ca. 177 m² Nutzfläche. Sie bieten reichlich Platz für Lagerzwecke, Hobbybereiche oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Eine darüber hinausgehende Nutzung bzw. ein Ausbau ist vorbehaltlich der baulichen und behördlichen Genehmigungen zu prüfen.

Die ca. 40 m² große Garage bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge und weitere Abstellmöglichkeiten. Das Raumangebot wird durch einen kleinen Erdkeller ergänzt.

Die Kombination aus zentraler Lage, außergewöhnlich großzügigen Dachbodenflächen, Garage und Erdkeller macht diese Immobilie besonders interessant – sowohl für Eigennutzer als auch für Handwerker, Selbstständige oder Käufer mit erhöhtem Platzbedarf.

Es handelt sich um eine seltene Gelegenheit, mitten im Zentrum von Oberndorf eine Eigentumswohnung mit großzügigen Nebenflächen und viel Gestaltungspotenzial zu erwerben.

Hinweis

Die angeführten Flächen basieren auf einem Bestandsplan sowie den Erhebungen eines gerichtlich beeideten Sachverständigen und dienen der Orientierung. Bei ernsthaftem Kaufinteresse und Vorlage eines Kaufanbots wird – vorbehaltlich der rechtlichen und behördlichen Prüfung – ein detaillierter Plan einschließlich einer Nutzungsvereinbarung erstellt. Das Wohnhaus wurde im Laufe der Jahre mehrfach erweitert und laufend instand gehalten.

Gemäß EAVG wurden die Verkäufer darauf hingewiesen, einen aktuell gültigen Energieausweis vorzulegen. Dieser befindet sich in Arbeit.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.