Dachgeschosswohnung mit Bergblick, Dachboden & Garage – Oberalm



Objektnummer: 7678/339

Eine Immobilie von KONEX Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5411 Oberalm
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	105,85 m²
Lagerfläche:	15,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 129,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	425.000,00 €

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


Côte
azur









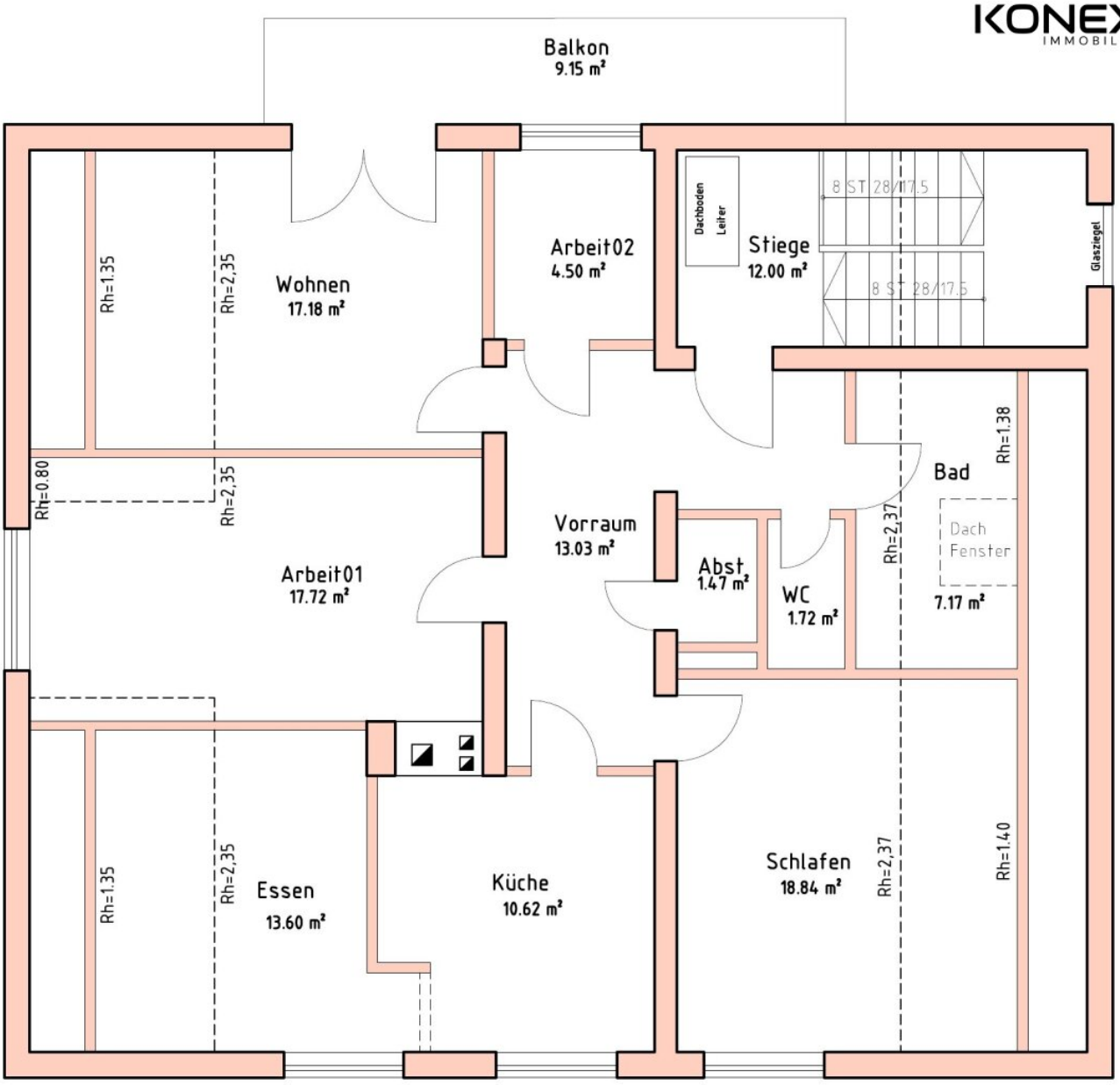


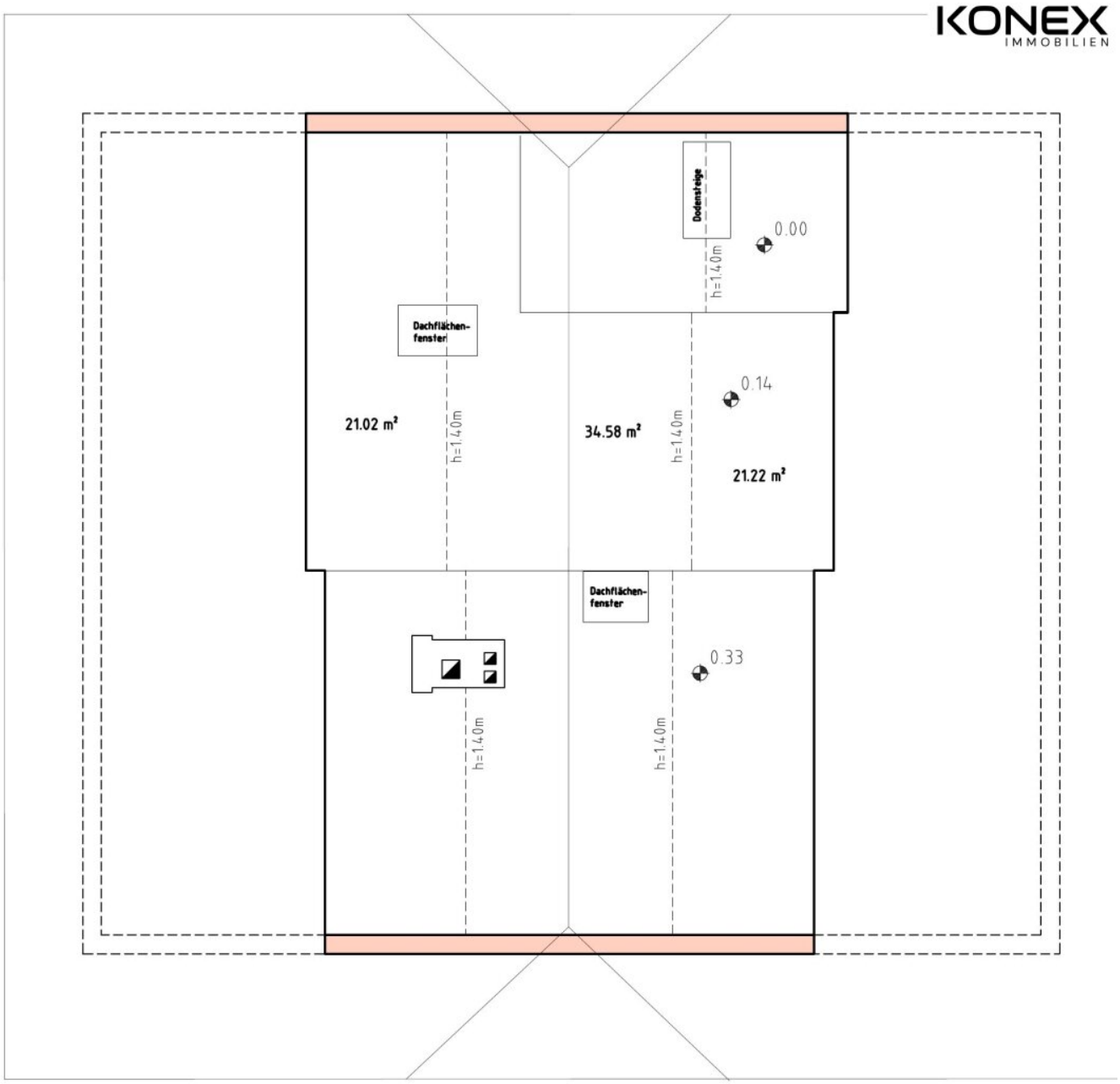


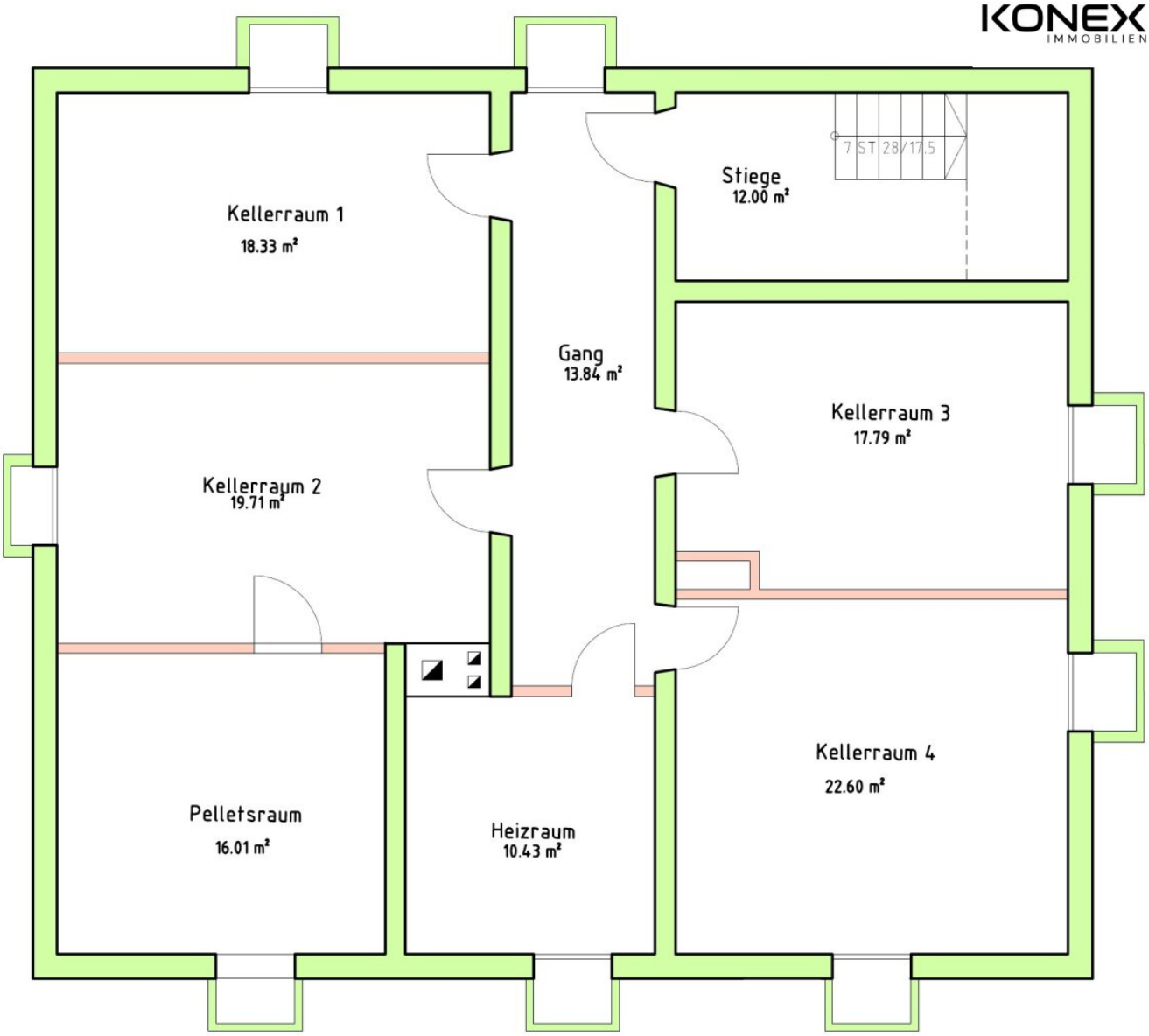


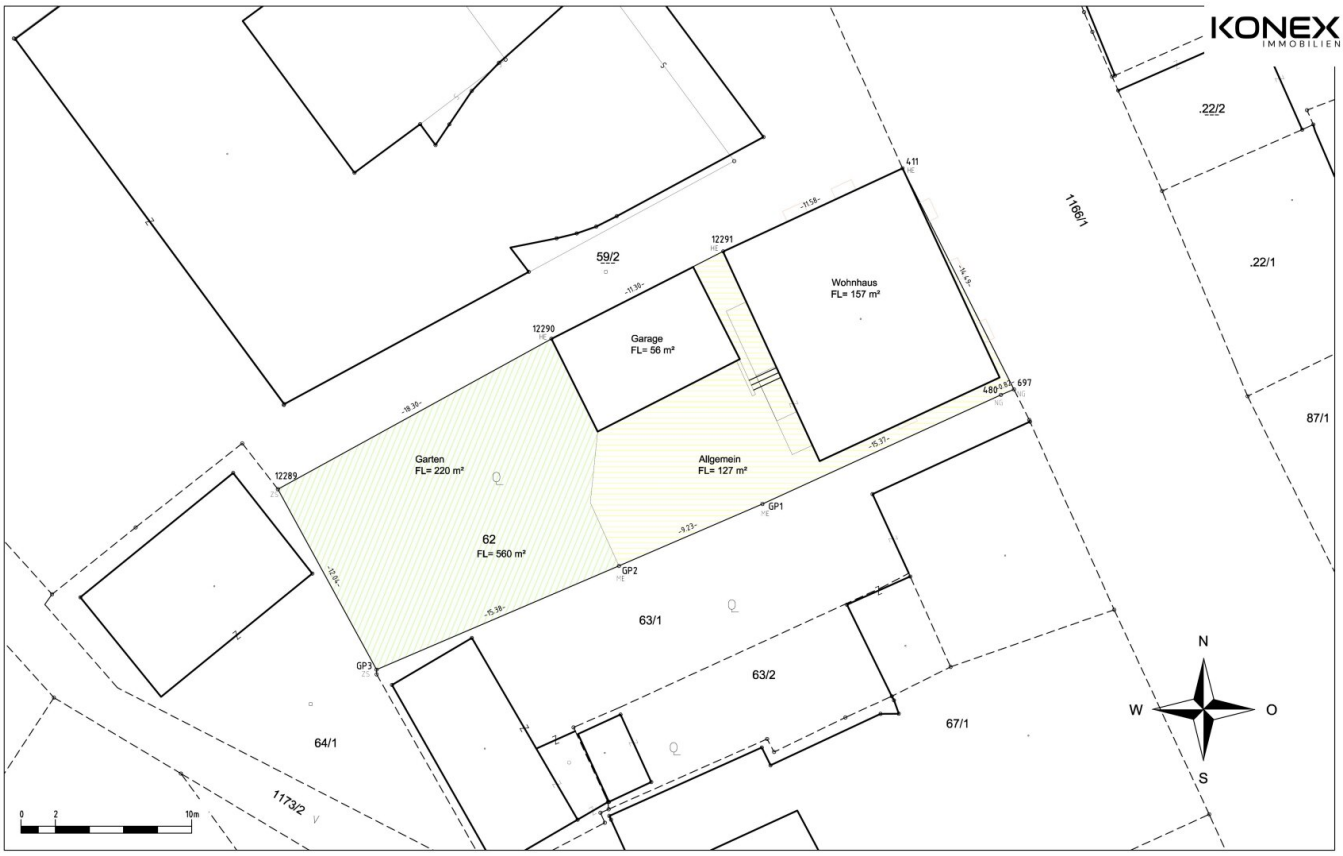
KONEX
IMMOBILIEN

KONEX
IMMOBILIEN




Dachfläche
0.00
h=1.40m
Dachflächen-
fenster
0.14
21.02 m²
h=1.40m
34.58 m²
h=1.40m
21.22 m²
Dachflächen-
fenster
0.33
h=1.40m
h=1.40m


KONEX
IMMOBILIEN
Kellerraum 1
18.33 m²
Stiege
12.00 m²
7 ST 28/17.5
Gang
13.84 m²
Kellerraum 3
17.79 m²
Kellerraum 2
19.71 m²
Kellerraum 4
22.60 m²
Pelletsraum
16.01 m²
Heizraum
10.43 m²


KONEX
IMMOBILIEN
.22/2
.22/1
87/1
1166/1
411
12291
12290
12289
GP1
GP2
GP3
59/2
Wohnhaus
FL= 157 m²
Garage
FL= 56 m²
Garten
FL= 220 m²
Allgemein
FL= 127 m²
62
FL= 560 m²
63/1
63/2
64/1
67/1
1173/2
-31.58-
-34.45-
-11.30-
-18.36-
-9.73-
-15.37-
-9.84-
-15.38-
480
697
N
W
O
S
0
2
10m

KONEX IMMOBILIEN

Top 3 · Dachgeschoss

— DACHGESCHOSS · TOP 3

Vorraum	13,03 m²
Wohnzimmer	17,18 m²
Esszimmer	13,60 m²
Küche	10,62 m²
Schlafzimmer	18,84 m²
Arbeitsraum 1	17,72 m²
Arbeitsraum 2	4,50 m²
Bad	7,17 m²
WC	1,72 m²
Abstellraum	1,47 m²
Nutzfläche Wohnung	**105,85 m²**

— NUTZFLÄCHE WOHNUNG

105,85 m²

— WEITERE FLÄCHEN

Balkon	9,15 m²
Garage 3	15,97 m²
Kellerraum	17,79–22,60 m²
Dachboden > 1,40 m	34,58 m²
Dachboden < 1,40 m	42,24 m²

Flächen laut Nutzflächenberechnung GZ 1618 vom 4. November 2026, Nutzfläche ohne Stiegenhaus und Balkon. Kellerraum wird mit der Parifizierung zugeordnet; Dachboden direkt über der Wohnung. Ohne Gewähr.

Objektbeschreibung

Wohnen über den Dächern von Oberalm: Diese Dachgeschosswohnung verbindet rund 106 m² Wohnfläche mit einem Balkon mit Bergblick und einem eigenen Dachboden mit knapp 77 m².

Die Wohnung liegt im obersten Geschoss eines Hauses mit nur drei Einheiten. Wohnzimmer, Esszimmer und Küche bilden den Wohnbereich, vom Balkon geht der Blick über die Gärten zu den Bergen. Ein Schlafzimmer und zwei Arbeitsräume lassen sich flexibel nutzen – als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer. Bad und WC sind getrennt.

Direkt über der Wohnung liegt der dazugehörige Dachboden. Rund 35 m² davon haben eine Raumhöhe von über 1,40 m – Platz, den man in dieser Größe selten zu einer Wohnung bekommt.

Zur Wohnung gehören außerdem eine absperrbare Einzelgarage mit elektrischem Tor und ein Kellerraum.

Das Haus wurde 1972 errichtet und 2023 thermisch saniert: Dach und Dachboden wurden gedämmt, ebenso die Kellerdecke, und die alte Ölheizung wurde durch eine Pellets-Zentralheizung ersetzt. Der Abschluss der Sanierung ist im Energieausweis vom Dezember 2024 dokumentiert. In der Wohnung wurde 2024 ein neuer Sonnenschutz montiert.

Aktuell wird das Haus parifiziert – aus dem bisherigen Wohnhaus entstehen drei eigenständige Eigentumswohnungen. Die Vermessung und die Nutzflächenberechnung liegen bereits vor.

Die Wohnung wird derzeit von der Eigentümerfamilie genutzt. Die Übergabe erfolgt nach Vereinbarung.

Gerne senden wir Ihnen das ausführliche Exposé mit Grundriss und Flächenaufstellung zu.

--- AUSSTATTUNG ---

- Wohnzimmer, Esszimmer und Küche

- Schlafzimmer und zwei Arbeitsräume

- Bad und getrenntes WC, Abstellraum

- Balkon mit rund 9 m² und Bergblick

- Dachboden mit rund 77 m² über der Wohnung

- Einzelgarage mit elektrischem Tor, absperrbar

- Kellerraum

- Sonnenschutz aus 2024

- Pellets-Zentralheizung aus 2023 (statt Öl)

- Dach, Dachboden und Kellerdecke 2023 gedämmt

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <2.000m
Klinik <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <10.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
Autobahnanschluss <1.500m
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap