4-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Gartenanteil und Einzelgarage in zentraler Lage



Objektnummer: 7678/340

Eine Immobilie von KONEX Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5411 Oberalm
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	118,36 m²
Lagerfläche:	15,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Garten:	100,00 m²
Keller:	15,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 129,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,41
Kaufpreis:	450.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dipl.-Ing.(FH) Felix Koneczny

KONEX Immobilien GmbH
Alpenstraße 26
5020 Salzburg













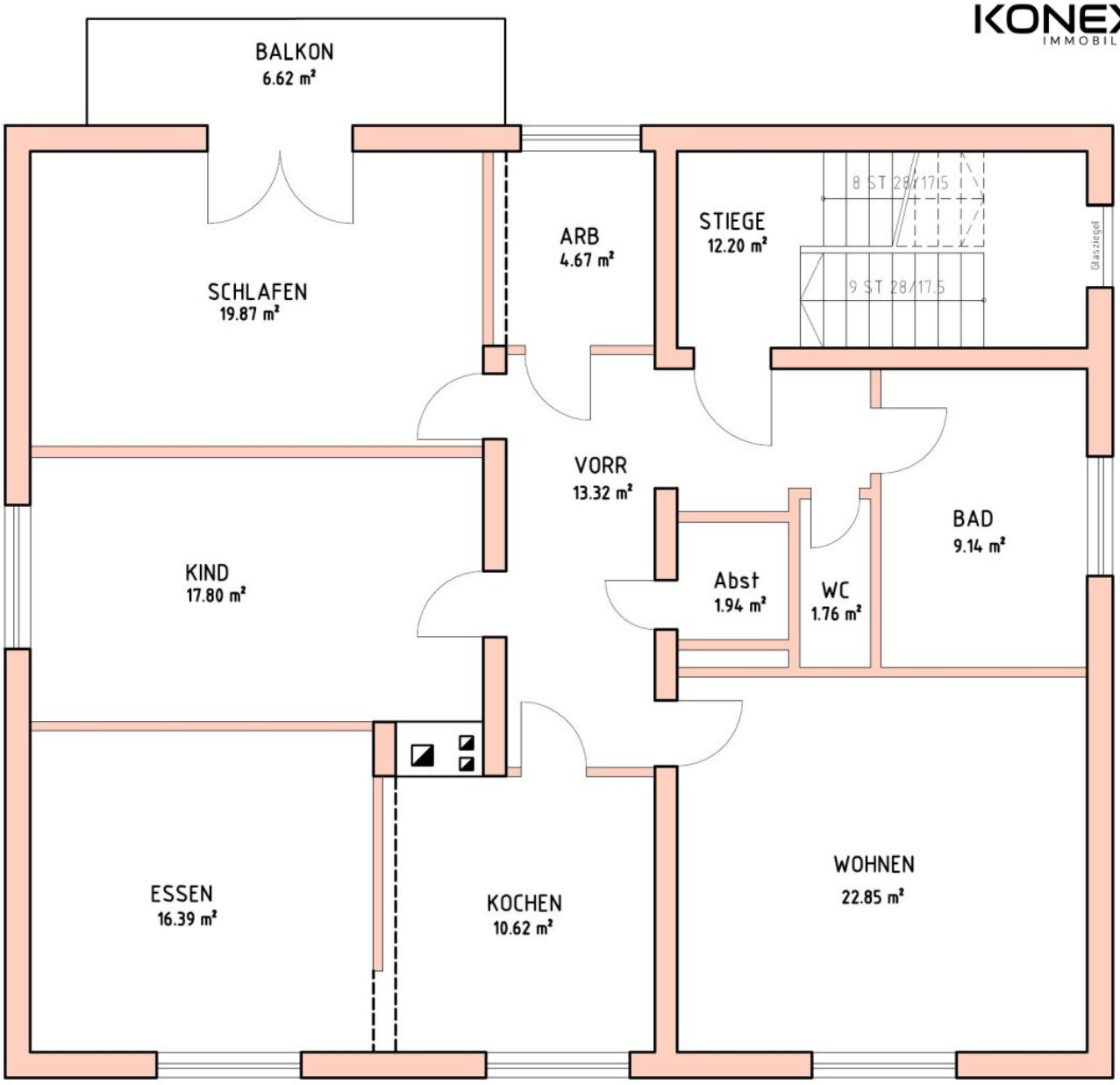


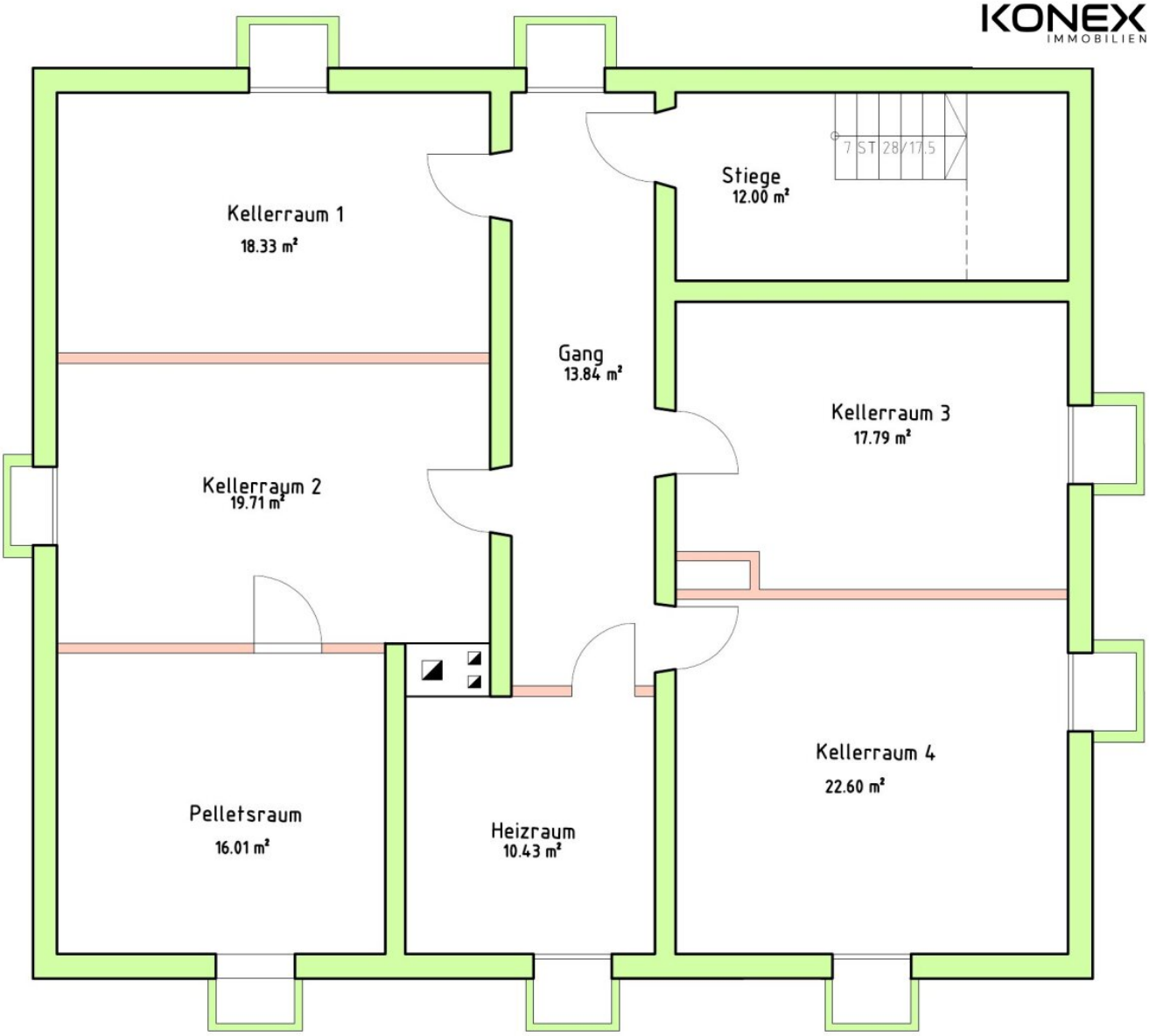


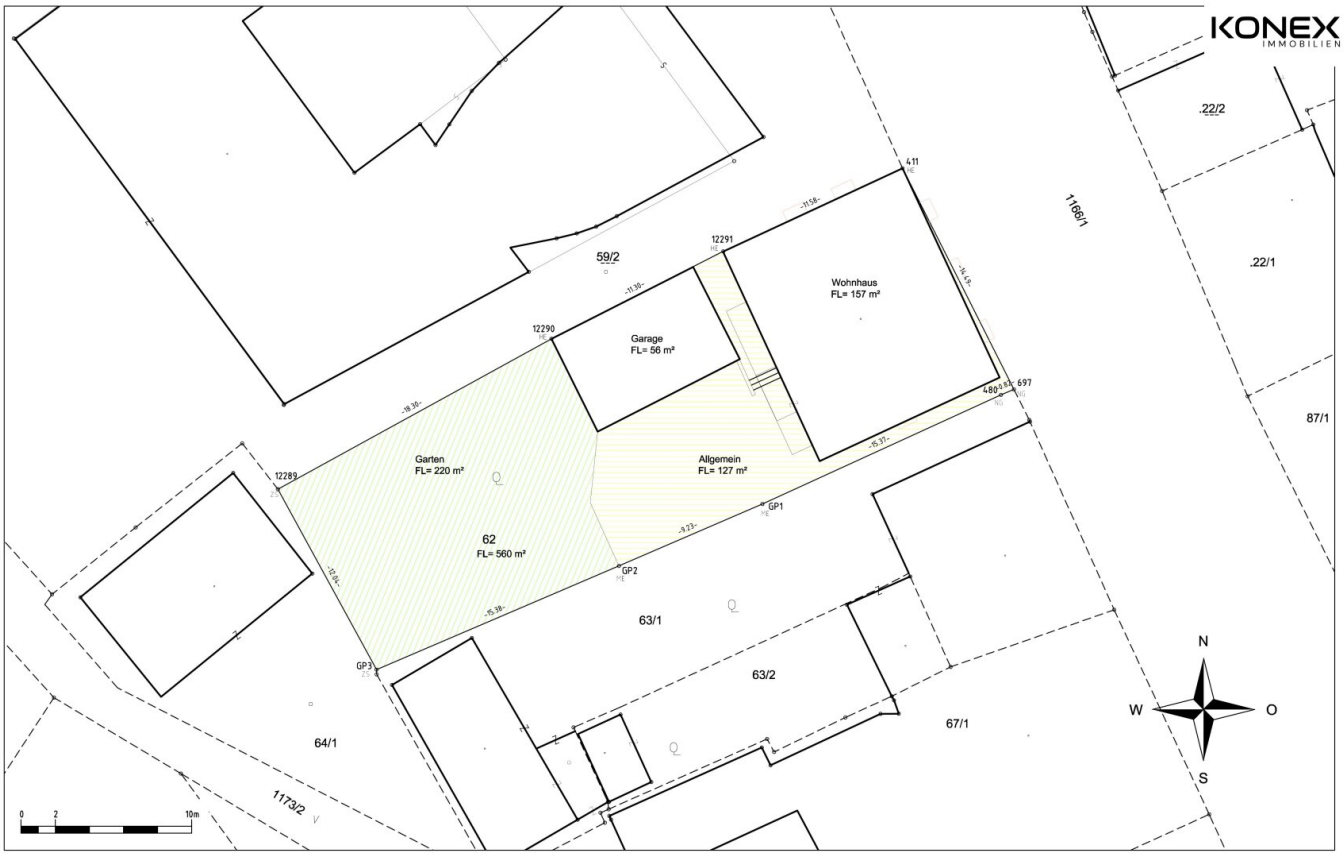



KONEX
IMMOBILIEN

KONEX
IMMOBILIEN




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 2 · Obergeschoss

— OBERGESCHOSS · TOP 2

Vorraum	13,32 m²
Wohnzimmer	22,85 m²
Esszimmer	16,39 m²
Küche	10,62 m²
Schlafzimmer	19,87 m²
Kinderzimmer	17,80 m²
Arbeitsraum	4,67 m²
Bad	9,14 m²
WC	1,76 m²
Abstellraum	1,94 m²
Nutzfläche Wohnung	**118,36 m²**

— NUTZFLÄCHE WOHNUNG

118,36 m²

— WEITERE FLÄCHEN

Balkon	6,62 m²
Garage 2	15,89 m²
Kellerraum	17,79–22,60 m²
Gartenanteil	ca. 100 m²

Flächen laut Nutzflächenberechnung GZ 1618 vom 4. November 2026, Nutzfläche ohne Stiegenhaus und Balkon. Kellerraum und Gartenanteil werden mit der Parifizierung zugeordnet (Garten gesamt 220 m²). Ohne Gewähr.

Objektbeschreibung

Vier Zimmer, Balkon mit Bergblick, eigener Gartenanteil und eine Einzelgarage: Diese Obergeschosswohnung bietet rund 118 m² Wohnfläche mitten in Oberalm.

Die Wohnung liegt im ersten Stock eines Hauses mit nur drei Einheiten. Wohnzimmer, Esszimmer und Küche bilden einen großzügigen Wohnbereich mit Zugang zum Balkon. Dazu kommen ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein kleiner Arbeitsraum. Das Bad ist mit rund 9 m² angenehm groß, das WC getrennt.

Zur Wohnung ist ein Gartenanteil von rund 100 m² vorgesehen, eine absperrbare Einzelgarage mit elektrischem Tor und ein Kellerraum. Der Garten wird derzeit gemeinschaftlich genutzt und im Zuge der Parifizierung zugeteilt; er ist über die Allgemeinfläche des Hauses erreichbar.

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.

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 den Eigentümern selbst bewohnt. Die Übergabe erfolgt nach Vereinbarung.

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

--- AUSSTATTUNG ---

- Wohnzimmer, Esszimmer und Küche

- Schlafzimmer, Kinderzimmer und Arbeitsraum

- Bad mit rund 9 m², getrenntes WC, Abstellraum

- Balkon mit rund 7 m² und Bergblick

- Gartenanteil mit rund 100 m²

- Einzelgarage mit elektrischem Tor, absperrbar

- Kellerraum

- 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