Erdgeschosswohnung mit Gartenanteil und Einzelgarage in zentraler Lage



Objektnummer: 7678/341

Eine Immobilie von KONEX Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5411 Oberalm
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,30 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Garten:	100,00 m²
Keller:	15,00 m²
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

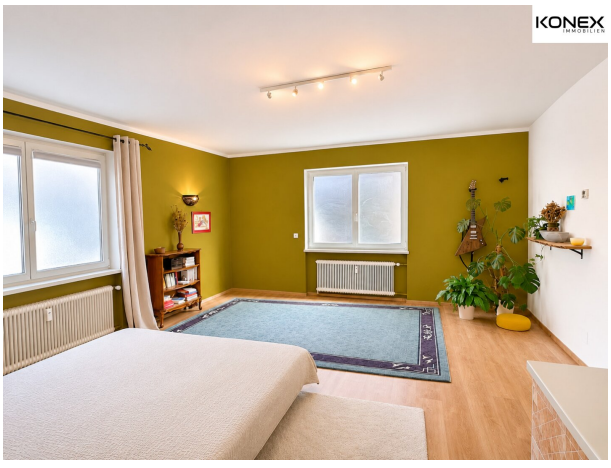












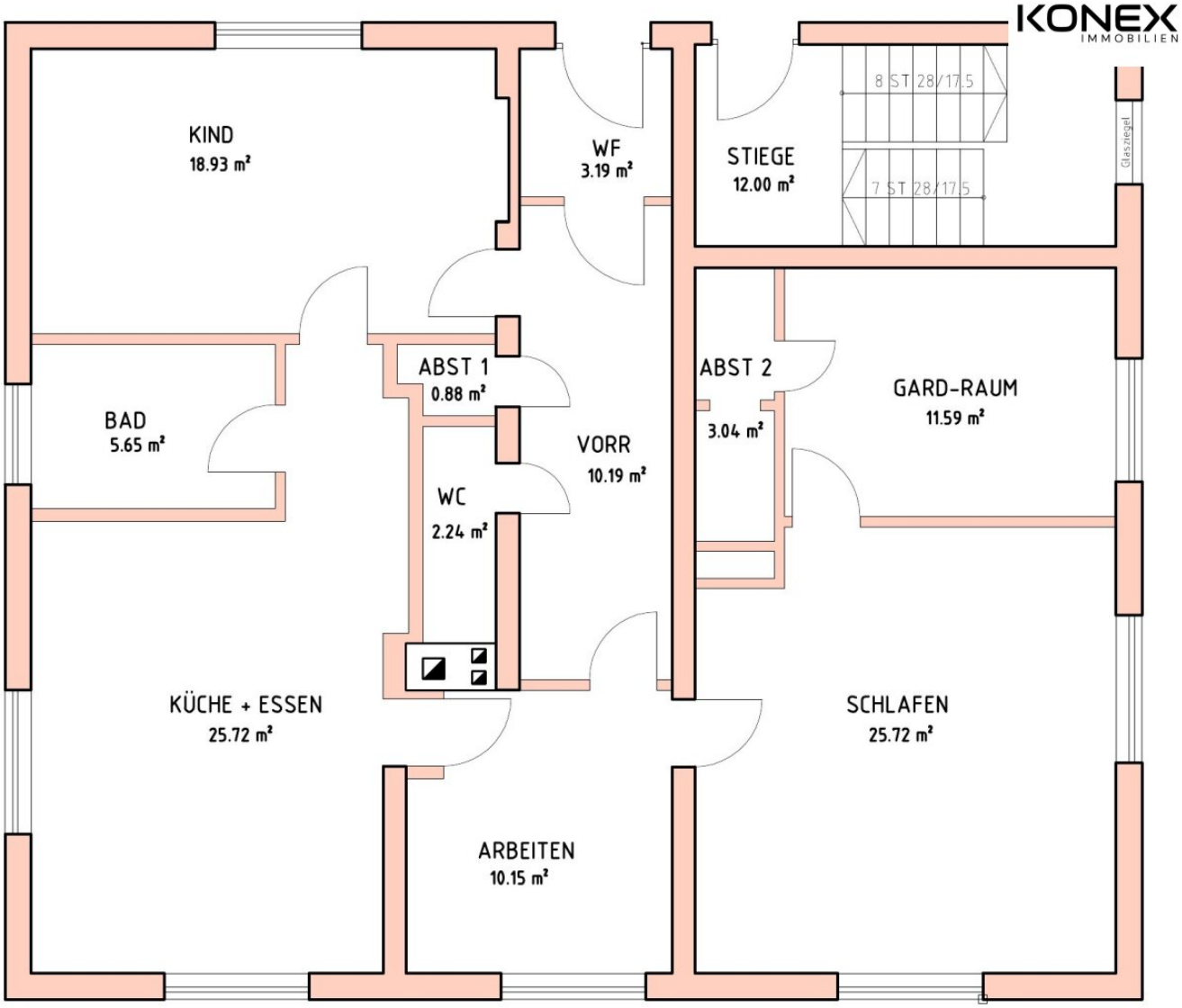


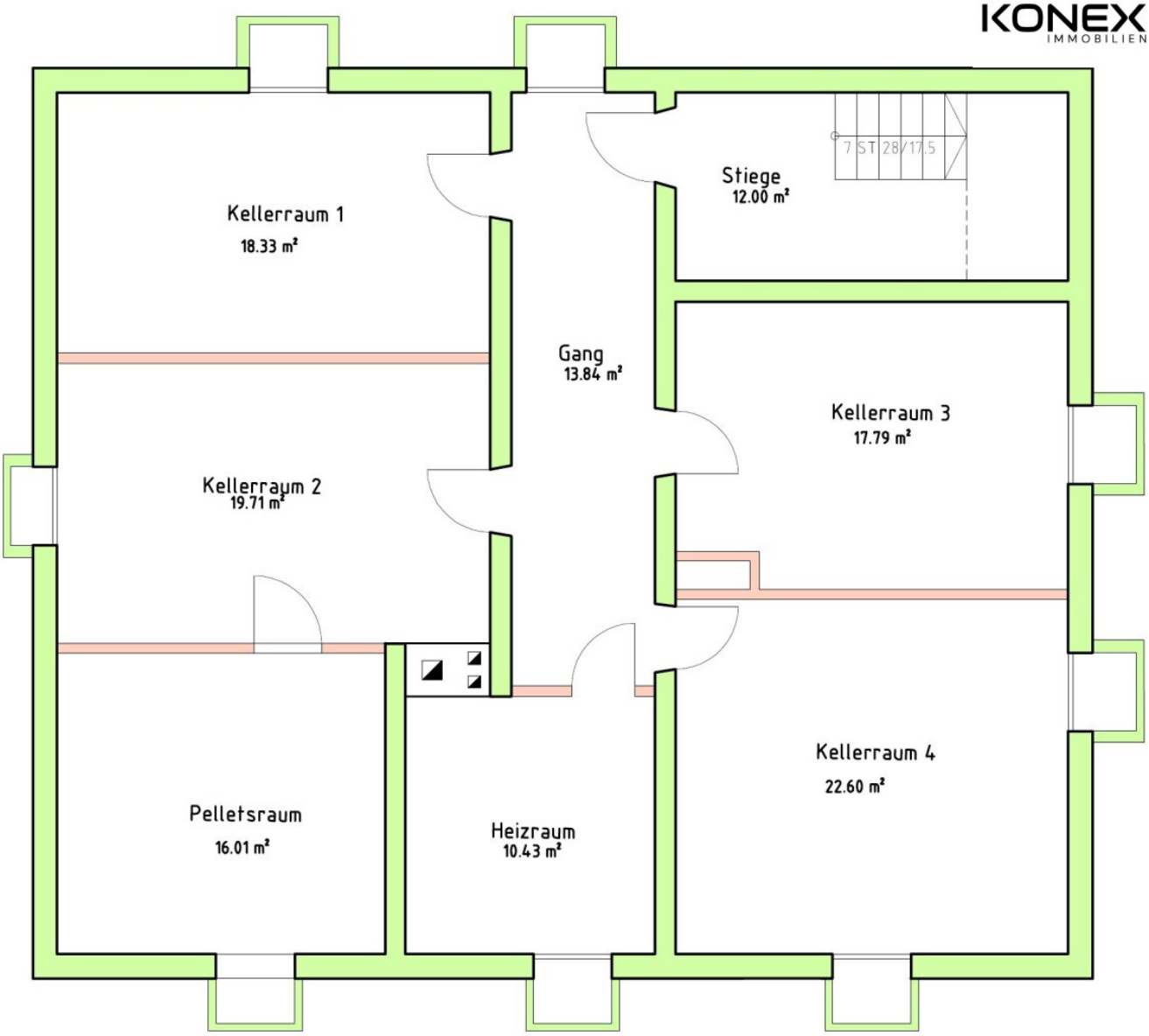


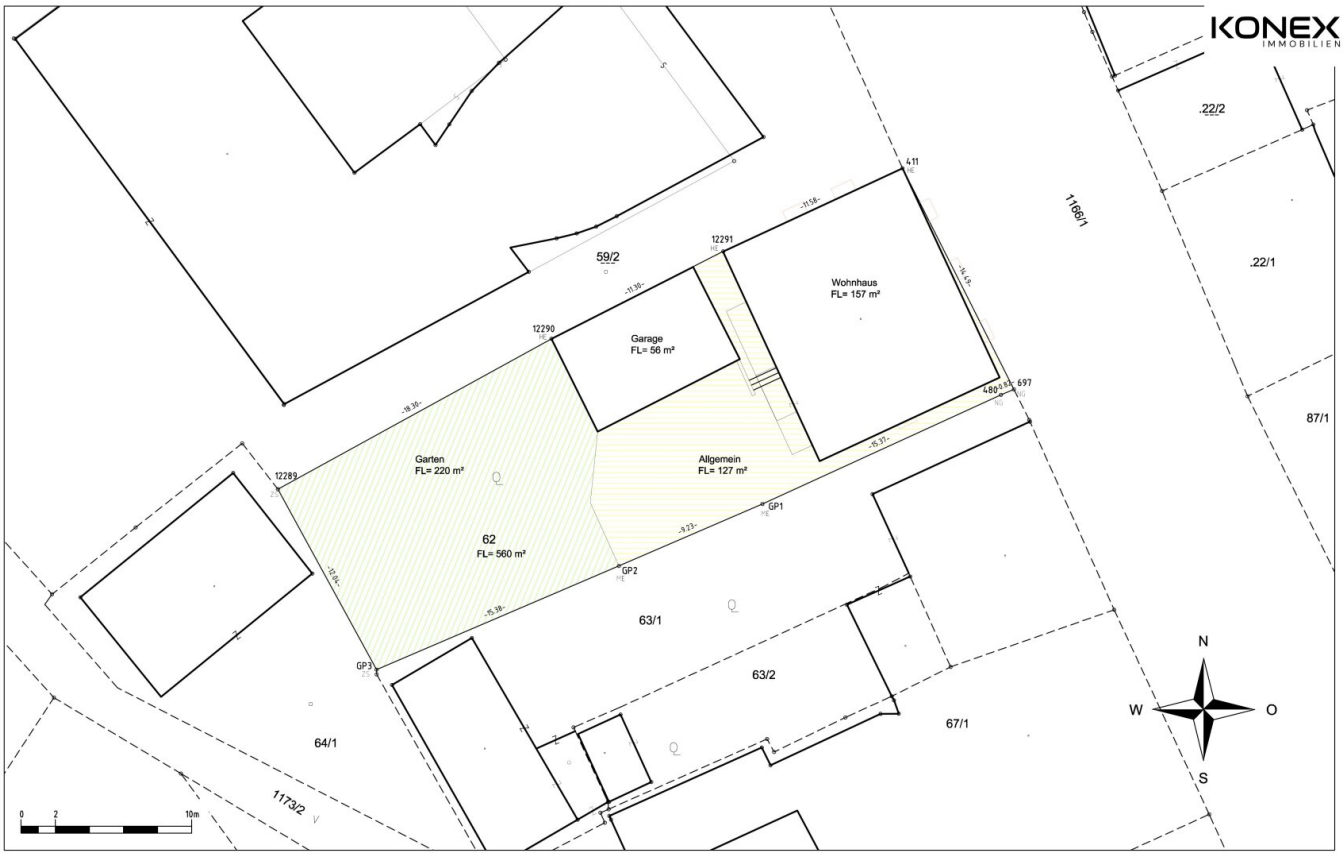







KONEX
IMMOBILIEN
KIND
18.93 m²
WF
3.19 m²
STIEGE
12.00 m²
8 ST 28/17.5
7 ST 28/17.5
Glasziegel
ABST 1
0.88 m²
BAD
5.65 m²
VORR
10.19 m²
WC
2.24 m²
ABST 2
3.04 m²
GARD-RAUM
11.59 m²
KÜCHE + ESSEN
25.72 m²
SCHLAFEN
25.72 m²
ARBEITEN
10.15 m²


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 1 · Erdgeschoss

— ERDGESCHOSS · TOP 1

Windfang	3,19 m²
Vorraum	10,19 m²
Küche und Esszimmer	25,72 m²
Schlafzimmer	25,72 m²
Kinderzimmer	18,93 m²
Arbeitsraum	10,15 m²
Garderoberaum	11,59 m²
Bad	5,65 m²
WC	2,24 m²
Abstellraum 1	0,88 m²
Abstellraum 2	3,04 m²
Nutzfläche Wohnung	**117,30 m²**

— NUTZFLÄCHE WOHNUNG

117,30 m²

— WEITERE FLÄCHEN

Garage 1	15,68 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

Ebenerdig wohnen im Ortszentrum: Diese Erdgeschosswohnung bietet rund 117 m² Wohnfläche mit eigenem Eingang, Gartenanteil und Einzelgarage – ohne eine einzige Stufe im Alltag.

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss eines Hauses mit nur drei Einheiten und wird über einen eigenen Windfang betreten. Mittelpunkt ist die Wohnküche mit Essbereich auf knapp 26 m². Dazu kommen ein ebenso großes Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Arbeitsraum und ein Garderoberaum, der viel Stauraum schafft. Bad und WC sind getrennt, zwei Abstellräume ergänzen das Angebot.

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.

Die Erdgeschosswohnung selbst wurde 2024 erneuert: Das Bad wurde komplett saniert – neue Badewanne, neuer Waschtisch, neue Armaturen und neue Fliesen –, eine neue Küche wurde eingebaut und die Elektroinstallation für Küche und Bad neu hergestellt. Die Heizkörper erhielten neue Thermostatventile, die Fenster wurden neu eingestellt und mit Sonnenschutz ausgestattet.

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

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Details zum Mietverhältnis erhalten Sie auf Anfrage.

--- AUSSTATTUNG ---

- Ebenerdiger Zugang über eigenen Windfang

- Wohnküche mit Essbereich

- Schlafzimmer, Kinderzimmer und Arbeitsraum

- Garderoberaum und zwei Abstellräume

- Bad 2024 komplett saniert, getrenntes WC

- Neue Küche aus 2024

- Sonnenschutz aus 2024

- 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