

## **Moderne Traumwohnung in Oberalm: 2 Zimmer, Südbalkon**



**Objektnummer: 5672**

**Eine Immobilie von homes4you GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 5411 Oberalm                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2025                           |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 57,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 1                              |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                              |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                              |
| <b>Keller:</b>                       | 9,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,67                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 365.000,00 €                   |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



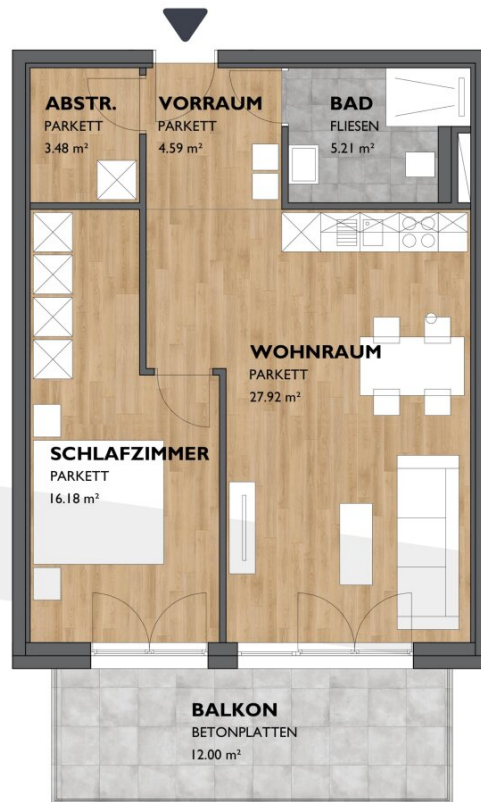
**Jakob Fieg**

Realtech Immobilien GmbH  
Vogelweiderstraße 87  
5020 Salzburg



## OBERALM 2 ZIMMER OBERGESCHOSS WOHNUNG

TOP 5



### TOP 5

|                |       |
|----------------|-------|
| Wohnnutzfläche | 58 m² |
| Balkon         | 12 m² |
| Keller         | 9 m²  |
| Gesamt         | 79 m² |

### OBERGESCHOSS

**ININVEST**

Vogelweiderstraße 87 – 5020 Salzburg – office@jininvest.at

### ÜBERSICHT OBERGESCHOSS



### ÜBERSICHT KELLERGECHOSS



# Objektbeschreibung

**++Provisionsfrei++**

## Die Lage

Der Salzburger Tennengau bildet einen attraktiven Rahmen für Urlaub, Kultur, sportliche Betätigung in der Natur und Erholung. Die Region lädt mit Ihren Seen, Wiesen und Bergen zum Entspannen und zu aktiven Sportmöglichkeiten ein. Ergänzt wird die landschaftliche Schönheit durch die Nähe der weltbekannten Mozartstadt Salzburg.

Hier bietet sich auch eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Bedarf, Arzt, Apotheke und traditionell geführte Gasthöfe sind in unmittelbarer Umgebung. Eine Station der öffentlichen Verkehrsmittel befindet sich in ca. 200 m Entfernung vom Wohnhaus. Die Buslinie 160 bringt Sie stressfrei ins Umland und in die Stadt Salzburg sowie nach Hallein. Die S-Bahn-Station ist 1 km entfernt und die nächste Autobahnanbindung liegt in ca. 2,9 km Richtung Hallein oder Puch.

**Stadtnah zu wohnen und dennoch alle Vorzüge des ländlichen Lebens zu genießen meistert dieses Projekt in Perfektion!**

**+++ Dieses Bauvorhaben entspricht den Kriterien der Salzburger Wohnbauförderung mit Förderung von bis zu € 72.000,- - Nutzen Sie außerdem unseren Geschäftskontakt zur Salzburger Sparkasse um sich eine gute Finanzierung zu sichern - und unter Umständen in das Ausnahmekontingent der KIM-Verordnung zu gelangen +++**

## Das Projekt

Das Bauprojekt besteht aus nur 7 Wohneinheiten. Für 2, 3, 4-Zimmer-Wohnungen, über 3 Stockwerke verteilt, wurden hier Grundrisse von ca. 57 m<sup>2</sup> bis ca. 113 m<sup>2</sup> geplant. Jeder Wohnung ist auch ein Außenbereich zugeordnet, mit Garten im Erdgeschoß und Balkonen in den oberen Geschoßen, sowie einer grandiosen Terrasse für das Penthouse.

Modern und hochwertig ausgestattet ist der Stil des Wohnhauses der Umgebung angepasst. Die Fußbodenheizung wird mittels einer zentralen Luftwärmepumpe beheizt. Die Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung am Dach des Hauses beweist eine kluge und umweltbewusste Planung des Bauträgers. Alle Etagen können mit einem Lift erreicht werden. Im Keller des Wohnhaus befinden sich u.a. die zugehörigen Kellerabteile und die Tiefgarage.

## Die Wohnung

Über den offenen Vorraum kann man alle Räume erreichen. Das Gustostück bietet der großzügige Wohnraum mit angrenzendem Balkon. Das Schlafzimmer verfügt über einen begehbaren Kleiderschrank. Zudem steht Ihnen hier ein großzügiges Bad und ein Abstellraum zur Verfügung.

### **Die Fakten zu Top 5**

- 2-Zimmer-Wohnung im 1 OG mit Balkon
- WNFL. ca. 57 m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 12 m<sup>2</sup>
- Aufzug
- Abstellraum
- Kellerabteil ca. 9 m<sup>2</sup>
- Zur Wohnung ist ein Außen-Stellplätze mit Kosten von € 11.000,- zugewiesen
- Fußbodenheizung
- geplante Baufertigstellung: Ende 2026(kann sich je nach Verkaufsstand noch ändern)

Sie möchten einen weiteren PKW Abstellplatz dazukaufen?

TG-Stellplatz: € 28.000,00

Außenstellplatz: € 11.000,00

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <5.000m

Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Bahnhof <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap