

## **Geräumige Wohnung mit sonnigem Balkon!**



**Objektnummer: 5420/6014**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 5110 Oberndorf bei Salzburg             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1975                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenoviert                      |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 95,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Keller:</b>                       | 3,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,01                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 451.250,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 138,09 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 141,92 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 42,19 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Habenschuß**

Roderick Scherer Immobilien GmbH





**RODERICK SCHERER**  
IMMOBILIEN

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf

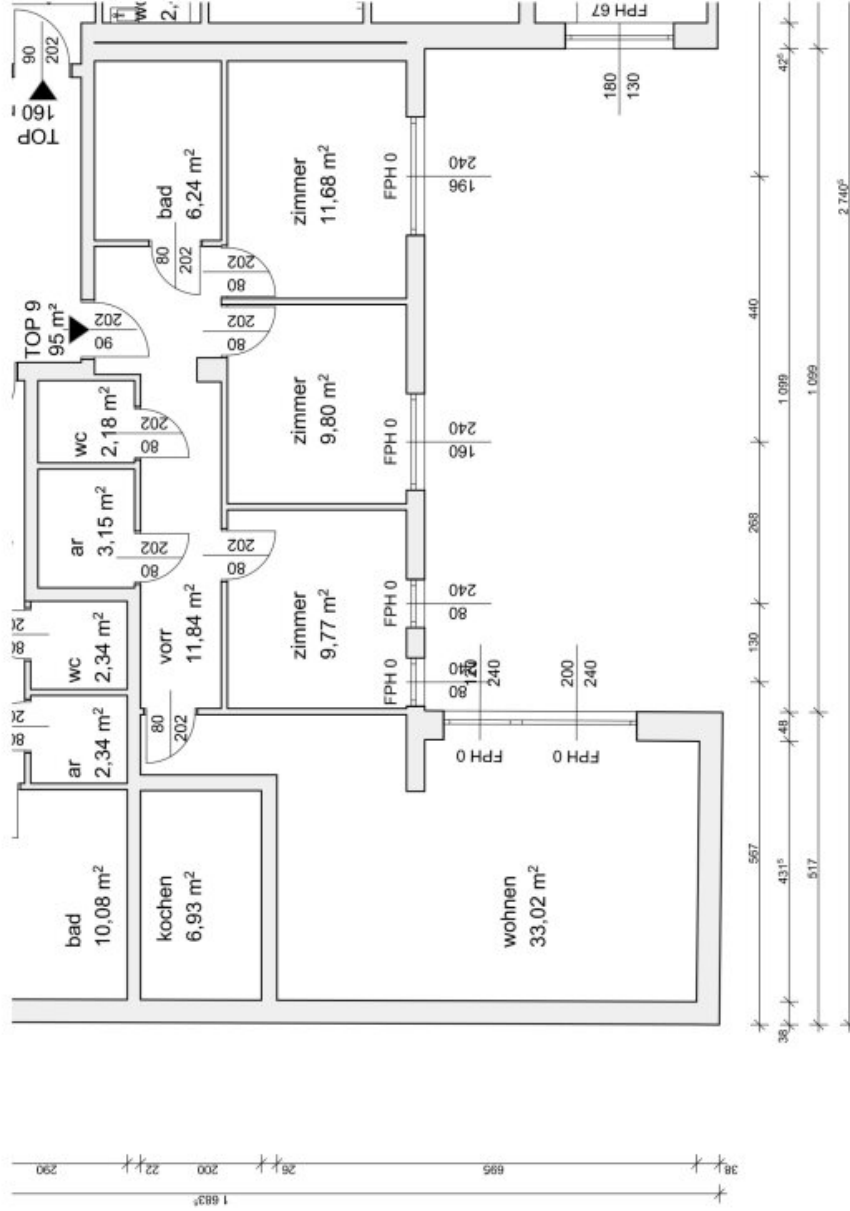


Investments



Apartments

[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628



## Objektbeschreibung

**IN FERTIGSTELLUNG:** In diesem exklusiven Bauprojekt im Herzen von **Oberndorf bei Salzburg** entstehen **insgesamt 14** stilvolle Wohnungen mit Wohnflächen von 57 bis 167 m<sup>2</sup>, verteilt auf 2 bis 4 Zimmer. Diese Einheiten begeistern Familien, Paare, Singles und Anleger gleichermaßen. Einige der Wohnungen sind bereits fertiggestellt und verkauft – aktuell stehen noch 8 von 14 Wohnungen zur Verfügung.

### **Ihr Traumdomizil in Oberndorf bei Salzburg – Geräumige 4-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon**

Die gegenständliche **Top 9** bietet Ihnen auf ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine optimal geschnittene 3-Zimmer-Wohnung, die durch ihren großzügigen Wohnbereich und den praktischen Grundriss überzeugt. Diese Wohnung im 2. Obergeschoss ist perfekt für alle, die eine harmonische Kombination aus Raum und Komfort suchen.

#### **Exklusives Wohnerlebnis mit Südbalkon**

Beim Betreten von **Top 9** gelangen Sie zunächst in einen einladenden Flur mit ca. 12 m<sup>2</sup>, der Ihnen reichlich Platz für Ihre Garderobe bietet. Von hier aus erreichen Sie das moderne Badezimmer (ca. 6 m<sup>2</sup>), ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum (ca. 3 m<sup>2</sup>). Die drei gut dimensionierten Schlafzimmer (zwei mit ca. 10 m<sup>2</sup> und eines mit ca. 12 m<sup>2</sup>) bieten alle direkten Zugang zum ca. 16 m<sup>2</sup> großen, südlich ausgerichteten Balkon. Dieser sonnige Außenbereich lädt dazu ein, die herrliche Umgebung zu genießen und entspannt die Seele baumeln zu lassen.

#### **Komfort und Funktionalität in Perfektion**

Der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit ca. 33 m<sup>2</sup> ist das Herzstück der Wohnung. Dieser Raum ist lichtdurchflutet, offen gestaltet und bietet ebenfalls Zugang zum Balkon – ideal, um gesellige Stunden mit Familie und Freunden zu verbringen. Abgerundet wird das Raumangebot durch ein Kellerabteil mit ca. 3 m<sup>2</sup>, das zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände bietet.

#### **Exzellente Lage und Infrastruktur**

Dank der hervorragenden Lage im Stadtzentrum von Oberndorf profitieren Sie von einer optimalen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten Ihnen alles, was das Herz begehrt. Hier wohnen Sie zentral und dennoch in einem ruhigen, naturverbundenen Umfeld.

#### **Hier einige Highlights:**

- Südbalkon (ca. 16 m²) mit Zugang von allen Schlafzimmern
- Großzügiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich (ca. 33 m²)
- Gut geschnittener Flur/Privatbereich (ca. 12 m²)
- Drei geräumige Schlafzimmer

Sie können es gar nicht erwarten diesen Wohnraum live zu sehen? Kein Exposé kann den **atemberaubenden Eindruck** vor Ort ersetzen! Vereinbaren Sie am besten jetzt Ihren **persönlichen** Besichtigungstermin unter [0664 124 77 03](tel:06641247703), **Thomas Habenschuß**, Roderick Scherer Immobilien GmbH. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

**Sie möchten diese Immobilie finanzieren?** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). **Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap