

**Wohnoase an der Salzach – Charmante  
3-Zimmer-Wohnung in Neualm**



**Objektnummer: 154**

**Eine Immobilie von Salzburger Immobilien e.U**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5400 Hallein
<b>Baujahr:</b>	1989
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,16 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	91,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 79,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,34
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	166,78 €
<b>Heizkosten:</b>	45,36 €
<b>USt.:</b>	25,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

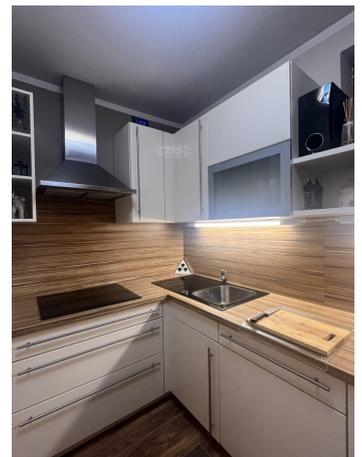
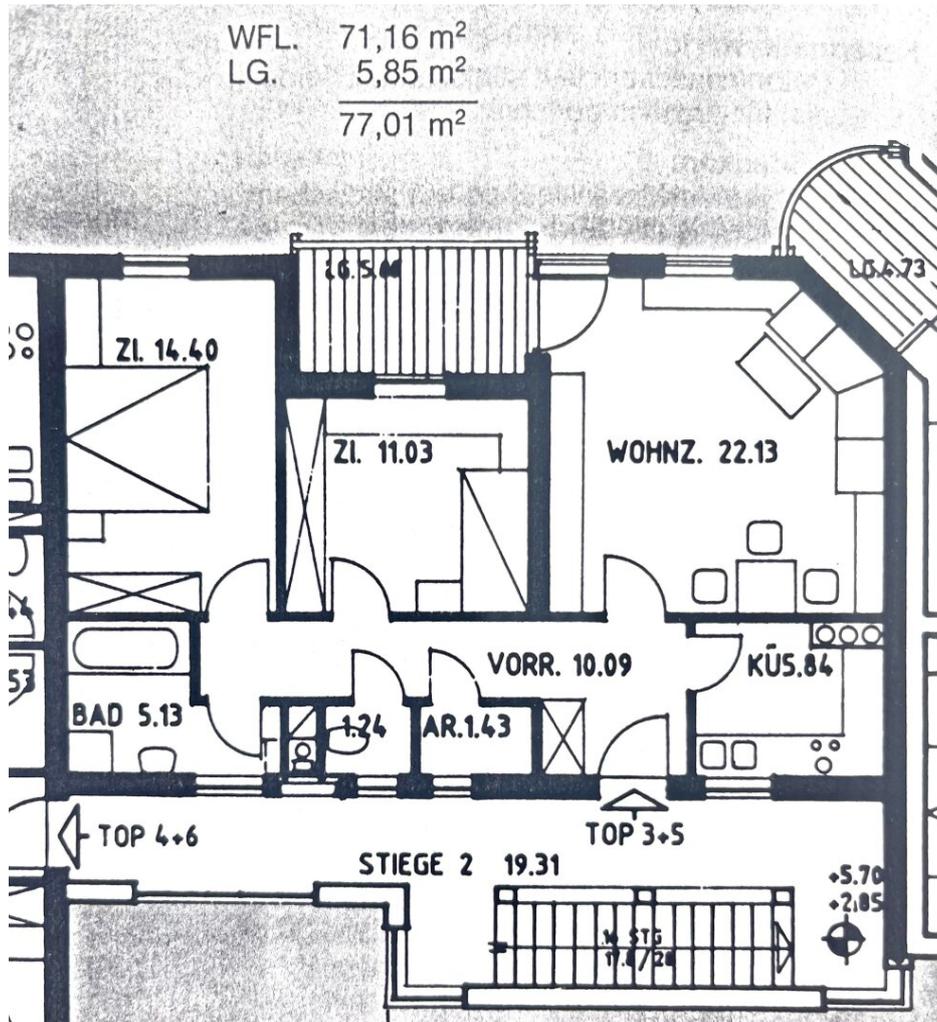
**Bianca Iris Moser**

Salzburger Immobilien e.U  
Am Almbach 1  
5400 Hallein

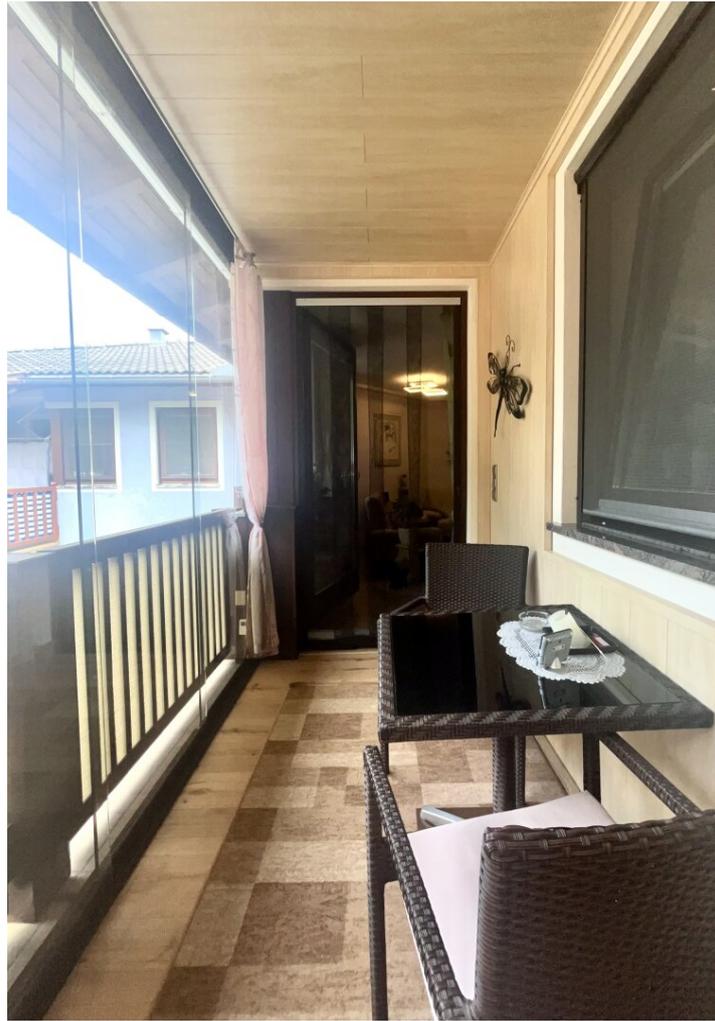
T +43 699 15055351  
H +43 6245 22074

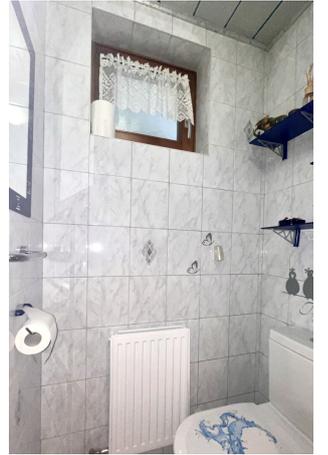
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

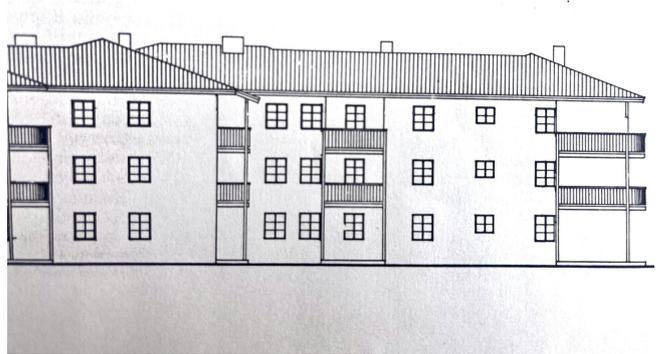








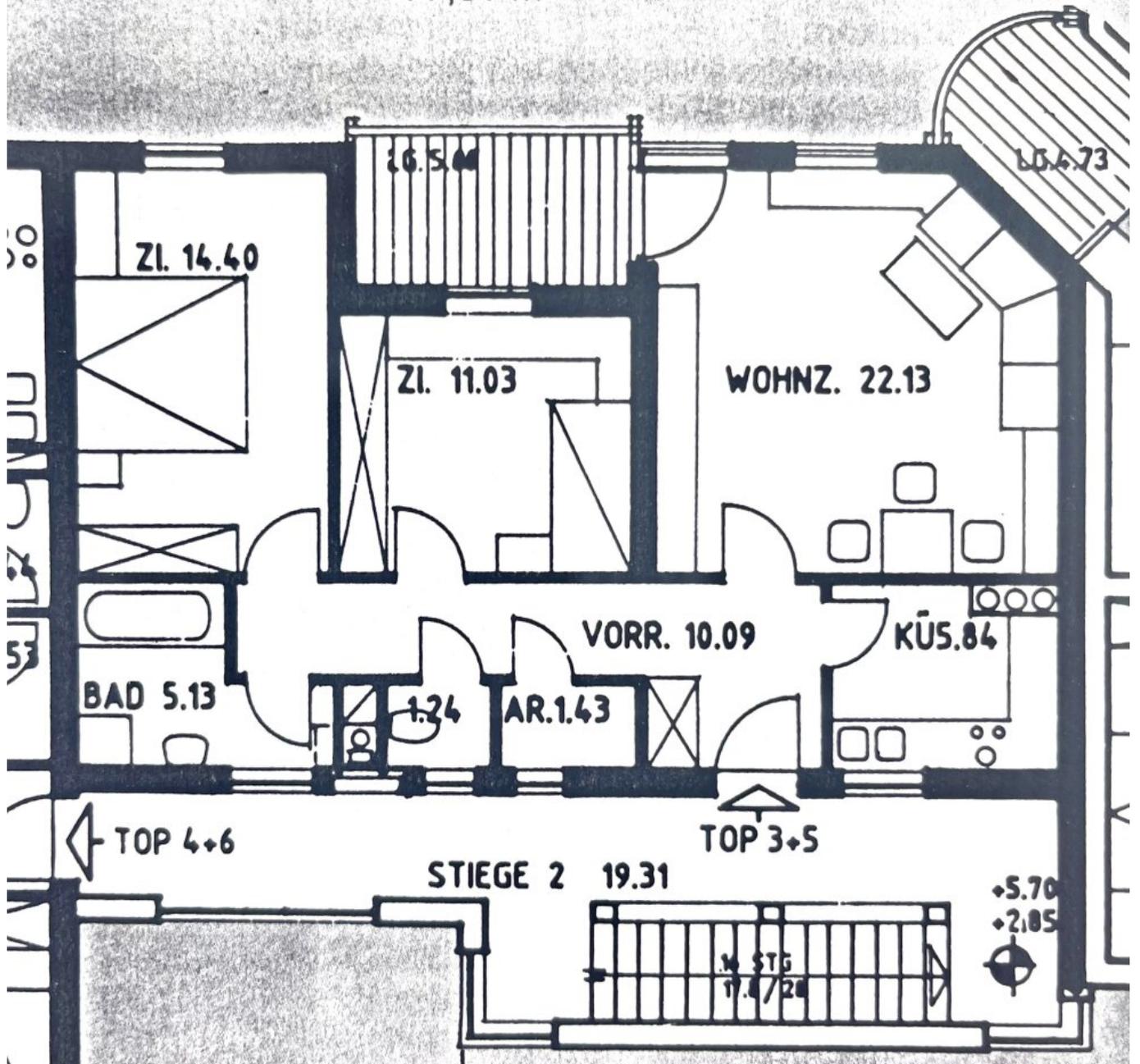


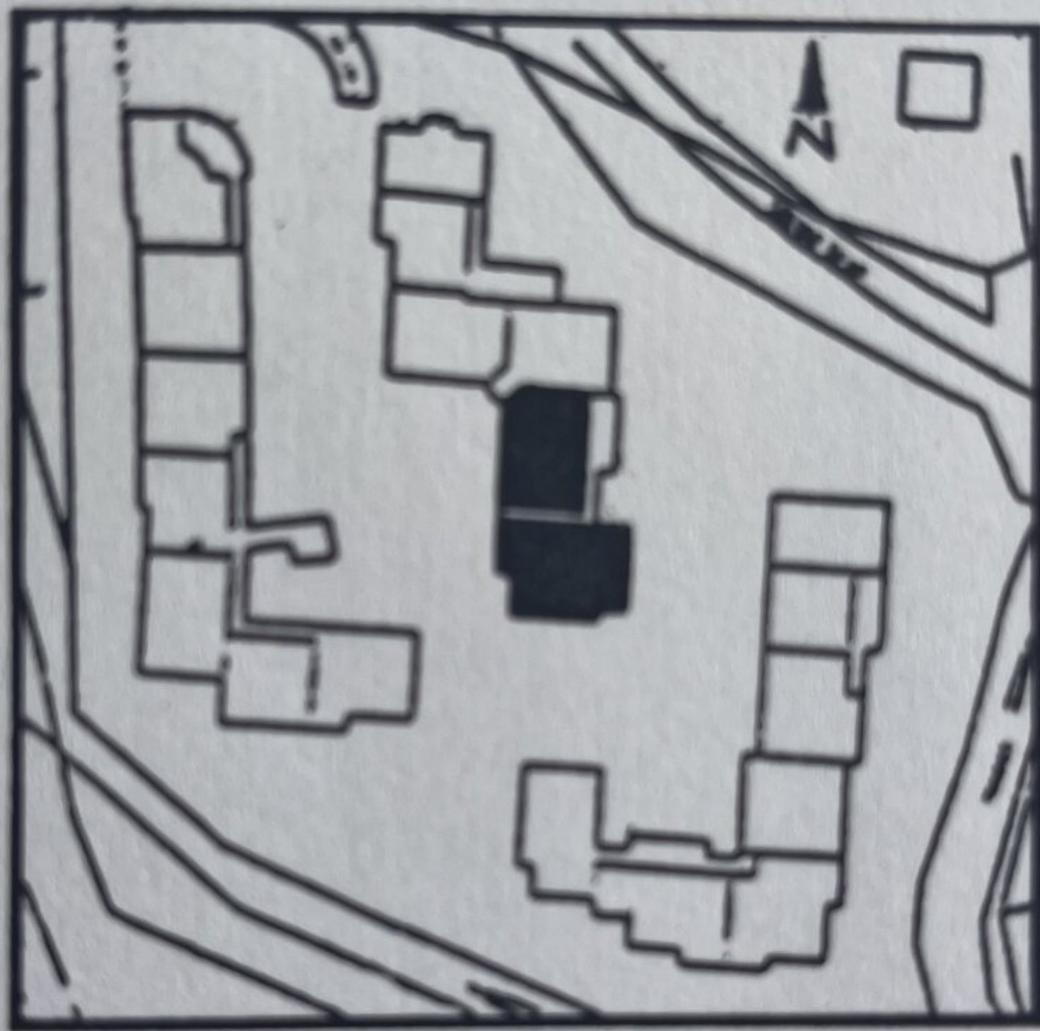


WFL. 71,16 m<sup>2</sup>  
LG. 5,85 m<sup>2</sup>  

---

77,01 m<sup>2</sup>





HAUS 2

STIEGE 2



# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

In einer kleinen Siedlung mit nur drei Wohnhäusern, direkt an der Salzach im beliebten Halleiner Stadtteil Neualm gelegen, erwartet Sie diese liebevoll gepflegte Eigentumswohnung. Das Ensemble besticht durch seinen familiären Charakter und großzügige Grünflächen, die zum Verweilen im Freien einladen.

## Eckdaten

- 2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, Küche separat
- Loggia, Bad/WC getrennt, Abstellraum, Keller, TG- Platz
- Baujahr: 1989
- Wohnfläche: 71 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche gesamt: 91 m<sup>2</sup> (inkl. Keller und Loggia und TG Abstellplatz)
- Zimmer: 3
- Loggia (Südwest-Ausrichtung): 6 m<sup>2</sup>
- Tiefgaragenstellplatz: ca. 11 m<sup>2</sup>
- Kaufpreis: € 349.000,-
- Betriebskosten gesamt: € 347,02 /Monat (inkl. Heizung und Rücklagen)

## Raumaufteilung & Highlights

- Zentrale Begehbarkeit: Durchdachter, funktionaler Grundriss ohne lange Wege
- Drei Zimmer: Großzügiges Wohnzimmer mit offener Loggia, zwei weitere Zimmer ideal als Schlaf- oder Arbeitsräume
- Küche: Moderne „Dan“-Einbauküche (ca. 7 Jahre alt) mit viel Stauraum und Marken-Geräten von Whirlpool
- Sanitär: Separates WC und Tageslichtbad mit hochwertiger Dampfdusche (inkl. Ventilator, Rotlicht und Radio, sowie Sitzgelegenheit)
- Abstell- & Nebenräume: Abstellraum, eigener Keller, gemeinschaftlicher Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Wasch-/Trockenräume: Waschküche plus zwei Trockenräume im Haus

## Außenbereich & Technik

- Loggia: Südwest-Ausrichtung mit automatischer Markise und Glasverkleidung für ganztägigen Komfort
- Grünflächengestaltung: Großzügige Gemeinschaftsgärten mit hoher Aufenthaltsqualität
- Heizung & Energie: Gaszentralheizung mit Warmwasserboiler, Heizkörper 2021 erneuert
- Fenster: Mehrfachverglasung mit Insektenschutz und integrierten Jalousien
- Automatischer Sonnenschutz: Außenliegender, elektrisch steuerbarer Sonnenschutz

an Loggia

- Energieausweis: HWB C (79 kWh/m<sup>2</sup>a), fGEE C (1,34), gültig bis 07.08.2033

### Sonstiges

- Tiefgarage & Freiplätze: Ein Tiefgaragenstellplatz plus gemeinschaftliche Außenstellplätze verfügbar
- Familienfreundlich: Ruhige Nachbarschaft, perfekte Infrastruktur für Kinder und Radfahrer
- Betriebskosten: Sehr moderat dank guter Energieeffizienz und gepflegtem Gesamtzustand

Ihr Kontakt für Besichtigungen:

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Melden Sie sich gerne bei uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

? [+43 699 150 55 351](tel:+4369915055351)

? [office@salzburger.immo](mailto:office@salzburger.immo)

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und begleiten Sie gerne auf dem Weg in Ihr neues Zuhause!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.500m

Apotheke <1.500m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap