

## Drei-Zimmer-Wohnung mit Ausbaupotenzial | NEUMARKT



**Objektnummer: 505**

**Eine Immobilie von IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5202 Neumarkt am Wallersee
<b>Wohnfläche:</b>	112,13 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	237,71 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	15,65 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 65,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,86
<b>Kaufpreis:</b>	498.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	134,16 €
<b>USt.:</b>	13,42 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

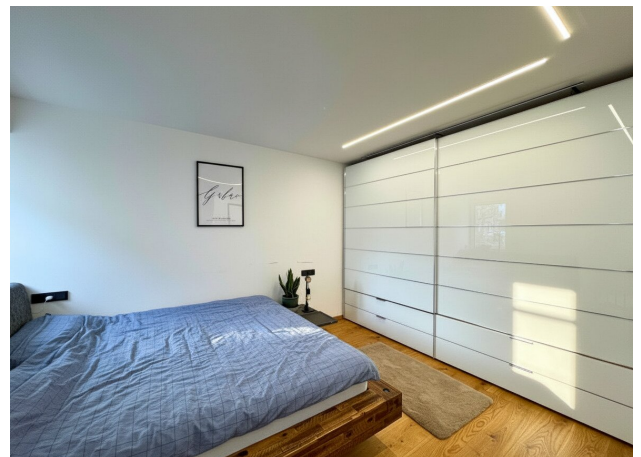
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Siawash Fazlali, MSc

IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH  
Fürbergstraße 42A  
5020 Salzburg





## Objektbeschreibung

### Wohnen mit Weitblick – großzügige Eigentumswohnung mit Ausbaupotenzial im Zentrum von Neumarkt

Diese **charmante Wohnung** im **ersten Obergeschoss** eines gepflegten Mehrparteienhauses vereint **stilvolles Wohnen** mit **großzügigem Raumangebot**. Auf rund **112 m<sup>2</sup> Wohnfläche** erwarten Sie **helle, gut geschnittene Räume** mit **hochwertiger Ausstattung** wie **Parkettböden, Fußbodenheizung** und einer **modernen Wohnküche**. Ein besonderes Highlight bildet die **traumhafte, über 125 m<sup>2</sup> große Terrasse** mit idyllischem Blick ins **Grüne** und auf die **umliegende Bergwelt** – der perfekte Ort zum **Entspannen** oder **Feiern**.

Ein besonderes Plus: **Das Dachgeschoss mit über 108 m<sup>2</sup> Rohdachboden**. Hier müsste geprüft werden, ob man diesen **ausbauen** kann. Hier würde sich Ihnen eventuell die seltene Möglichkeit bieten, **zusätzlichen Wohnraum** ganz nach Ihren individuellen Wünschen zu schaffen. Ob **Atelier, Homeoffice, Gästezimmer** oder eine **luxuriöse Rückzugsoase!**

Dank der **zentralen Lage** sind **Nahversorger, Schulen, Ärzte** und **öffentliche Verkehrsmittel** bequem fußläufig erreichbar. Die Kombination aus **urbaner Infrastruktur** und **naturnahem Umfeld** macht diese Immobilie zu einer echten **Rarität am Wallersee**.

#### Eckdaten im Überblick:

- ca. **112 m<sup>2</sup> Wohnfläche** + ca. **108 m<sup>2</sup> Rohdachboden**
- ca. **125 m<sup>2</sup> Terrasse** mit herrlichem Ausblick
- **2 Schlafzimmer, offene Wohnküche, Speis, Bad mit Fenster, Ankleide & Wirtschaftsraum**
- **Fußbodenheizung, Klimaanlage, moderner Ausstattungsstandard**
- **Niedrige Betriebskosten**
- **Zentrale Lage** mit **bester Infrastruktur**

Nutzen Sie diese **einmalige Gelegenheit, Wohnen mit Entwicklungschancen** zu verbinden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**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://immo-oberndorfer-fazlali.service.immo/registrieren/de) - <https://immo-oberndorfer-fazlali.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <10.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <8.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.