

**Hallwang!! Traum 2 Zimmer Gartenwohnung!! Nur 8
Wohneinheiten!!**



Objektnummer: 31656

Eine Immobilie von ART Immobilien eU

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5300 Hallwang
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	58,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	50,00 m ²
Keller:	5,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,58
Kaufpreis:	359.000,00 €
Betriebskosten:	74,75 €
Heizkosten:	77,93 €
USt.:	10,49 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alfred Horn

ART Immobilien eU

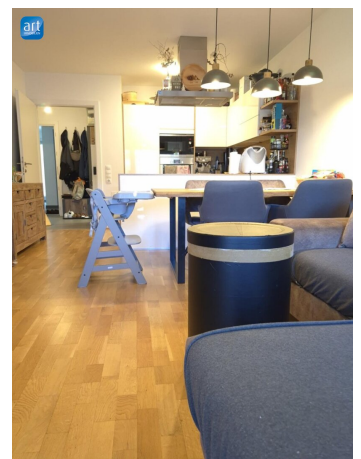
Erzherzog Eugen Str.
5020 Salzburg

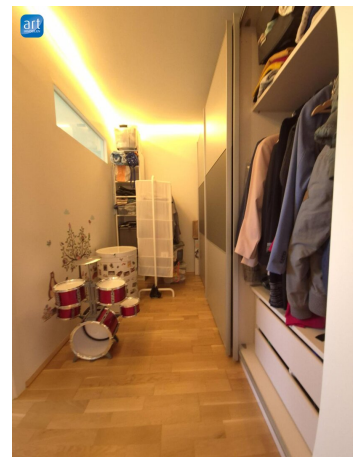
H +43 676 846629 2

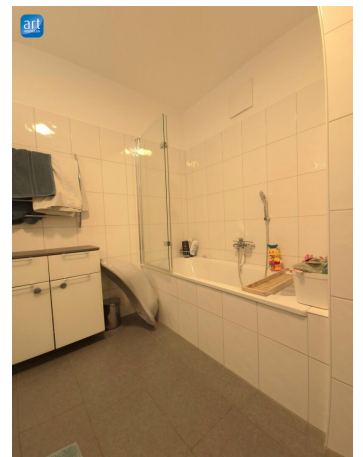
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



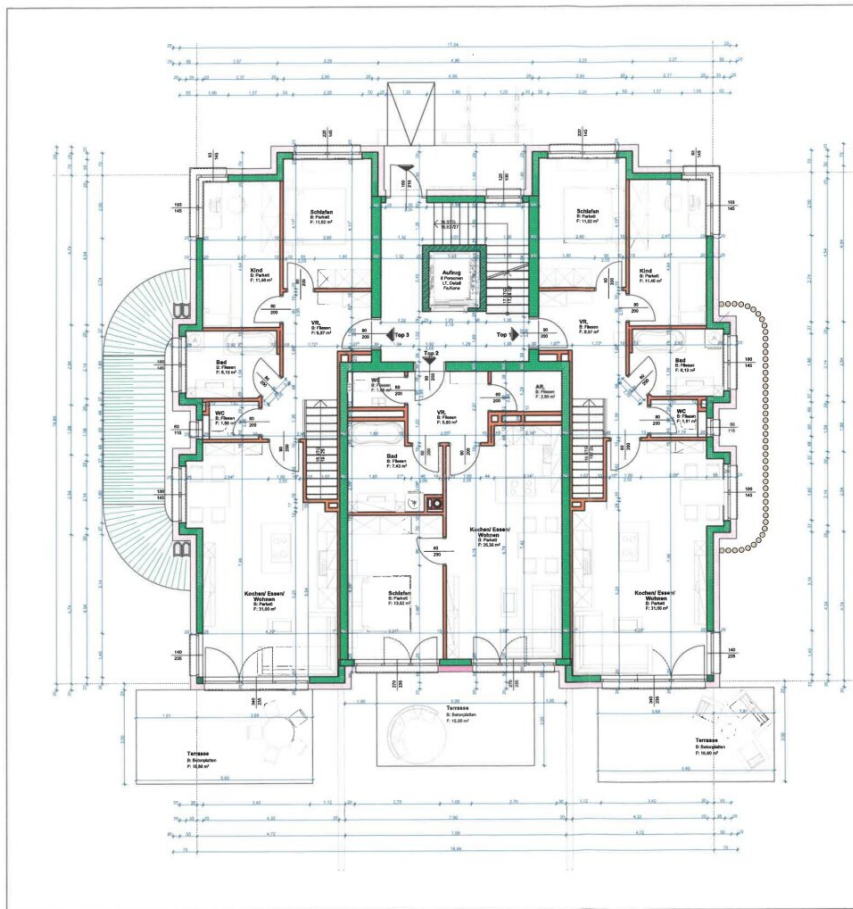
ermin zur











Objekt A - Top 1

Wohnfläche	71,89 m ²
EG	37,23 m ²
UG	12,58 m ²
Gesamt	109,12 m²
Kellerabstellraum	12,58 m ²
Terrasse	16,80 m ²
Grünfläche	108,00 m ²
Böschung	83,40 m ²
Eigengarten gesamt	208,20 m²

2 PKW - Abstellplätze

Objekt A - Top 2

Wohnfläche	58,17 m ²
Kellerabstellraum	4,64 m ²
Terrasse	15,00 m ²
Grünfläche	44,00 m ²
Böschung	5,70 m ²
Eigengarten gesamt	64,76 m²

2 PKW - Abstellplätze

Objekt A - Top 3

Wohnfläche	71,96 m ²
EG	37,23 m ²
UG	12,58 m ²
Gesamt	109,19 m²
Kellerabstellraum	12,58 m ²
Terrasse	16,80 m ²
Grünfläche	127,00 m ²
Böschung	32,30 m ²
Eigengarten gesamt	176,10 m²

2 PKW - Abstellplätze

BESTANDSPLAN

BAUVORHABEN: **Wohnanlage - Bauteil I**
Tiefenbachstraße, 8300 Hallwang
GST.NR.: 717/1, 718 und 737/1
KG.: 56518 Hallwang I

BAUWERBER: WBG - Wohnen und Bauen GesmbH Wien
Margaretenring 38-40, 1050 Wien

PLANVERFASSER: Planpunkt GmbH
Neue Heilmatsstraße 1A
5082 Grödig
Tel.: 0043(0)6246739-92
Fax.: 0043(0)6246739-92-15
E-Mail: office@planpunkt.at

PLANINHALT: **Erdgeschoss** HAUS: **A**

MASSTAB: 1:100 PLANNR.: A 02 GEZ.: A.L. DATUM: 28.10.2015

Objektbeschreibung

TOP 2: Diese gepflegte Gartenwohnung aus dem Baujahr 2015/2016 befindet sich in einem familienfreundlichen Wohnhaus mit nur 8 Einheiten, hat circa 58m² Wohnfläche auf 2 Zimmer aufgeteilt, sowie circa 50m² Garten und 15m² Terrasse, im letzten Gebäude einer Siedlungssackgasse, angrenzend an Grünland und doch in direkter Nähe zu Hallwang und Elixhausen!!

Das Objekt befindet sich in ruhiger Lage im Ortsteil Tiefenbach der Gemeinde Hallwang und bietet eine hervorragende Anbindung an die Stadt Salzburg. Die S-Bahn-Station ist in nur fünf Gehminuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum. Auch mit dem Auto ist die Salzburger Innenstadt in nur ca. 15 Minuten bequem erreichbar.

Die architektonische Planung des Innenbereiches und dessen Umsetzung ist mehr als nur gelungen. Logische und praktische Abläufe in der Raumaufteilung und Raumreihenfolge.

Die Ausstattung der Wohnung in Bezug auf verwendeter Materialien bzw. Geräten ist generell hochwertig und geschmackvoll gewählt.

Auf der großen südseitigen Terrasse kann bis in die späten Abendstunden die Sonne genossen werden.

Die Heizung läuft zentral mittels Fernwärme.

Die Wohneinheit bietet:

- Einen einladenden Eingangsbereich mit genügend Platz für eine Garderobe
- Einen großzügigen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse (ca. 15 m²) und dem südlich ausgerichteten Garten (ca. 49,7 m²)
- Eine moderne Einbauküche der Marke DANA mit hochwertigen BOSCH-Geräten
- Ein Schlafzimmer mit angrenzendem Umkleidezimmer, das bei Bedarf leicht zurückgebaut werden kann
- Ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Eine separate Toilette mit Waschbecken
- Einen praktischen Abstellraum

Alle Fenster sind mit Jalousien und Insektenschutz ausgestattet. Im Untergeschoss gehört ein ca. 4,64 m² großes Kellerabteil zur Wohnung. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen außerdem ein Fahrradabstellbereich, sowie ein Gemeinschaftskeller zur Verfügung.

Zwei Parkplätze stehen der Wohnung zur Nutzung im Rahmen einer Benützungsvereinbarung zur Verfügung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m
Apotheke <2.500m
Klinik <6.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <2.000m
Universität <6.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m
Bäckerei <2.000m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Bank <1.500m
Geldautomat <2.500m
Post <2.500m
Polizei <3.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <10.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap