

## **Modernes Reihenhaushaus mit Terrasse, Garten und Carport in Oberndorf**



**Objektnummer: 509**

**Eine Immobilie von Immobilien Josef Volger**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Haus - Reihenmittelhaus     |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                  |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 5110 Oberndorf bei Salzburg |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2019                        |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 142,75 m²                   |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                           |
| <b>WC:</b>                           | 2                           |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                           |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 2                           |
| <b>Garten:</b>                       | 43,34 m²                    |
| <b>Keller:</b>                       | 39,76 m²                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 25,00 kWh / m² * a          |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,75                        |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 585.000,00 €                |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 320,00 €                    |
| <b>Sonstige Kosten:</b>              | 39,04 €                     |

## Ihr Ansprechpartner



### Mario Rieder

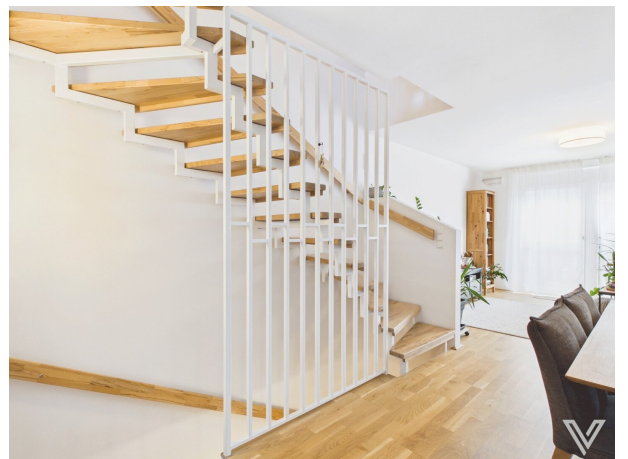
Immobilien Josef Volger  
Glocknerweg 5  
5671 Bruck an der Großglocknerstraße

T +43 6704074719

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



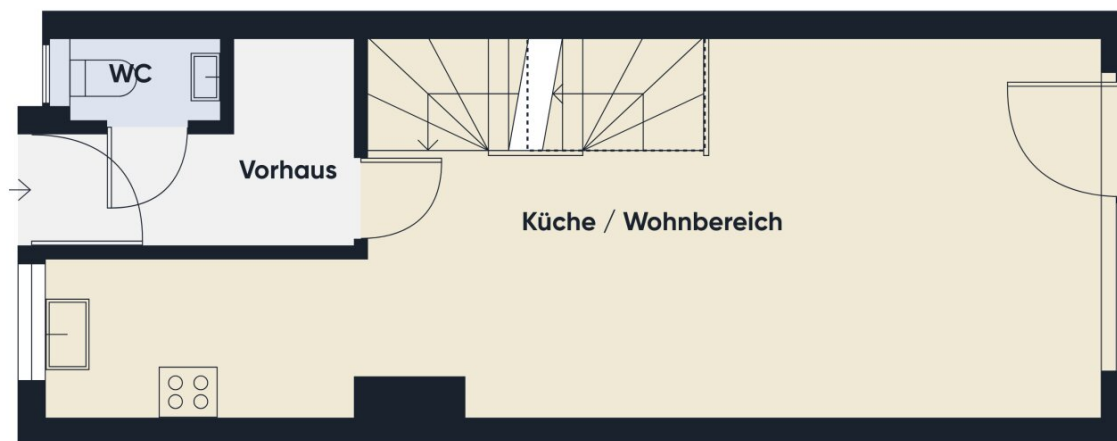












Ungefähre Gesamtfläche<sup>m²</sup>  
37,3 m<sup>2</sup>

Reduzierte Kopffreiheit  
0,1 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

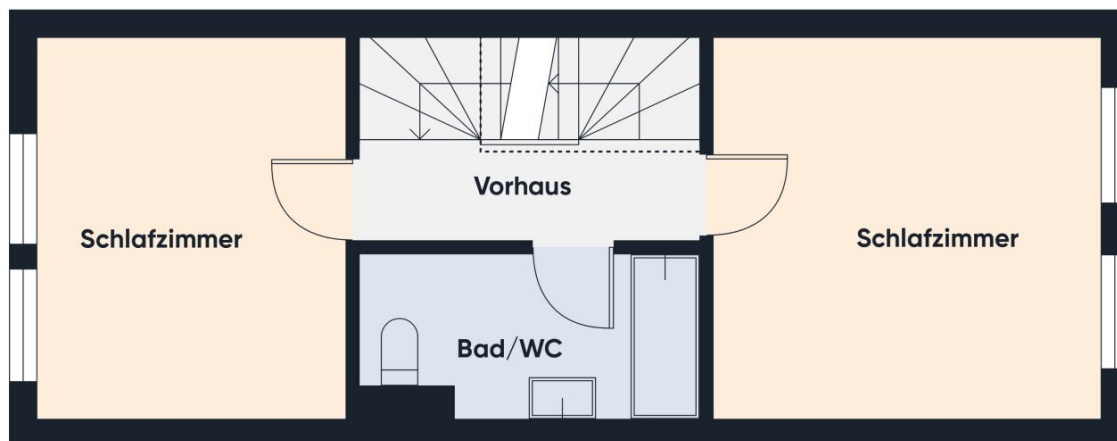
Reduzierte Kopffreiheit  
..... Unter 1,5 m

Berechnungen beziehen sich auf den  
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind  
ungefähre Angaben und nicht  
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss  
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Erdgeschoss



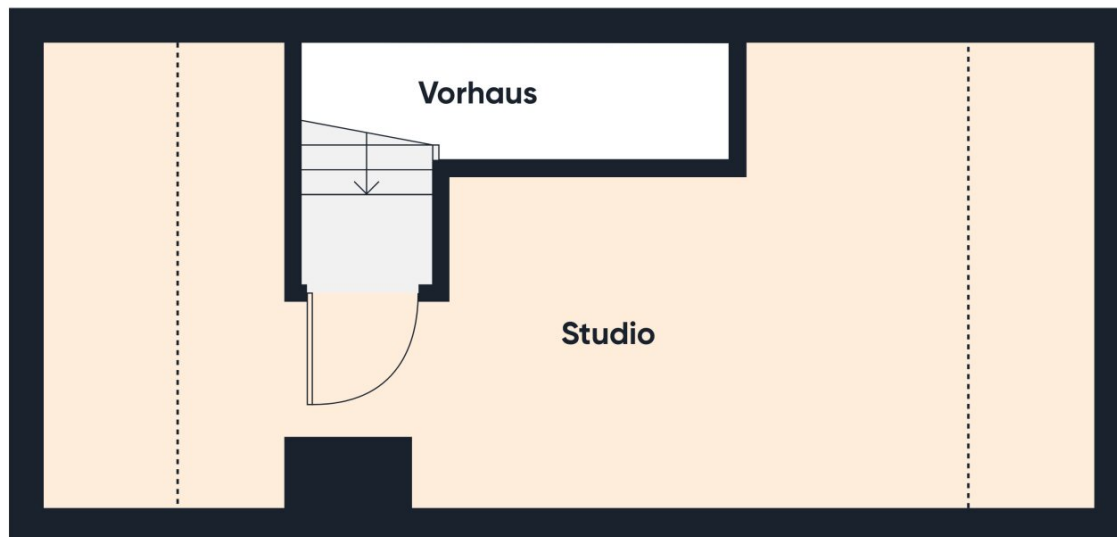
Ungefähre Gesamtfläche®  
37.3 m²

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit  
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den  
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind  
ungefähre Angaben und nicht  
maßstabsgetreu. Diese Grundriss-  
darstellung dient nur zur Veranschaulichung.  
GIRAFFE 360

Etage 1



**Ungefähre Gesamtfläche<sup>m</sup>**  
28.9 m<sup>2</sup>

**Reduzierte Kopffreiheit**  
8 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

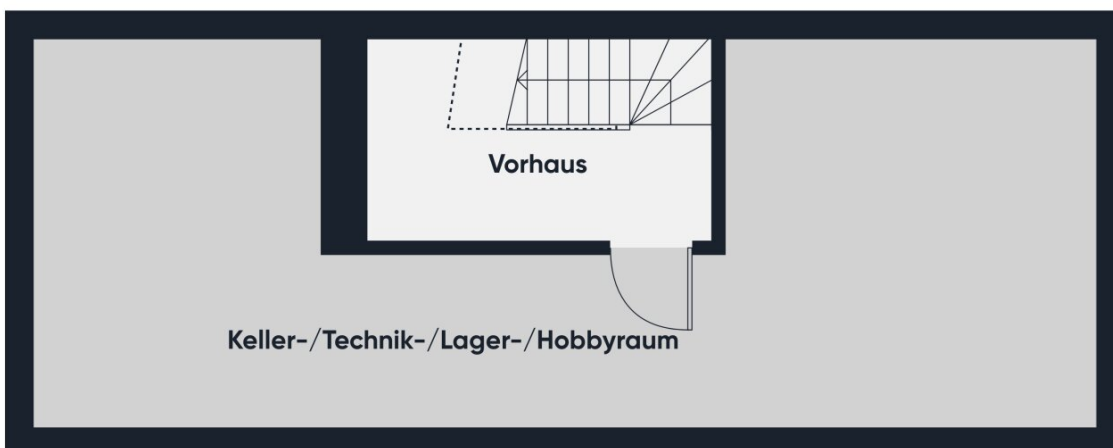
Reduzierte Kopffreiheit  
..... Unter 1.5 m

Berechnungen beziehen sich auf den  
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind  
ungefähre Angaben und nicht  
maßstabsgetreu. Diese Grundriss-  
darstellung dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage 2



Keller-/Technik-/Lager-/Hobbyraum

Vorhaus

Ungefähre Gesamtfläche<sup>m²</sup>  
39,4 m<sup>2</sup>

Reduzierte Kopffreiheit  
1,2 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Reduzierte Kopffreiheit  
..... Unter 1,5 m

Berechnungen beziehen sich auf den  
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind  
ungefähre Angaben und nicht  
maßstabsgetreu. Das Grundriss-  
diagramm dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



Etage -1

**Ungefähre Gesamtfläche<sup>®</sup>**  
142,9 m<sup>2</sup>

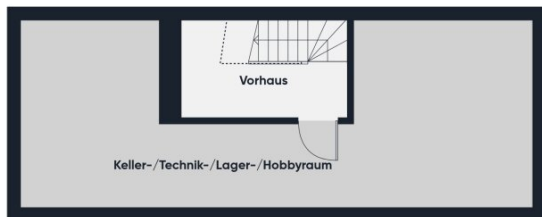
**Reduzierte Kopffreiheit**  
9,3 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

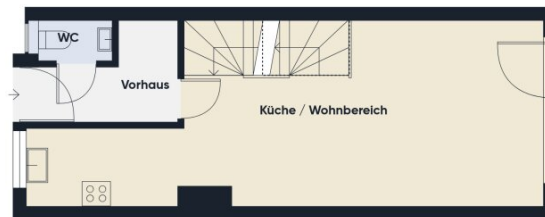
Reduzierte Kopffreiheit  
..... Unter 1,5 m

Berechnungen beziehen sich auf den  
RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind  
ungefähre Angaben und nicht  
maßstabsgetreu. Dieser Grundriss  
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE 360



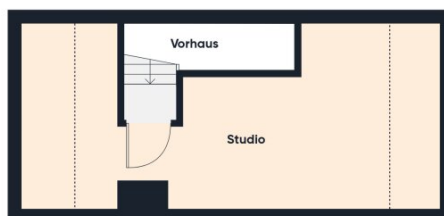
Etage -1



Erdgeschoss



Etage 1



Etage 2

## Objektbeschreibung

### **Modernes Reihenhaushaus mit Terrasse, Garten und Carport in Oberndorf bei Salzburg zu verkaufen**

Das Mittelreihenhaushaus wurde im Jahr 2019 in Verbindung mit einer familienfreundlichen Wohnhausanlage in zentraler Lage von Oberndorf bei Salzburg errichtet. Es ist modern und zeitgemäß, sowie technisch hochwertig ausgestattet und verfügt über eine gemütliche Terrasse, einen idyllischen Garten, einen überdachten Stellplatz im Carport, sowie über einen zusätzlichen Kfz-Abstellplatz im Freien.

Auf Grund der großen Raumvielfalt ist das Reihenhaushaus sowohl für Familien, als auch für "Home-Office-Nutzer\*innen" bestens geeignet!

**Nutzfläche:** ca. 142,75 m<sup>2</sup> (inkl. Keller)

**Kaufpreis:** € 585.000,--

**Betriebskosten:** ca. € 320,-- / monatlich (abhängig vom Verbrauch)

**Rücklage:** € 39,04,- / monatlich

#### **Einteilung:**

**Erdgeschoß:** überdachter Eingangsbereich, Vorraum mit Garderobe, WC mit Waschbecken, Küche/Wohnbereich mit Ausgang zur Terrasse bzw. in den Garten;

**Obergeschoß:** 2 Schlafzimmer, Bad mit Doppel-Waschtisch, Badewanne, Handtuchtrockner und WC;

**Dachgeschoß:** 1 großes Studio, welches vielseitig genutzt werden kann;

**Kellergeschoß:** großer, flexibel nutzbarer Technik-/Lager-/Hobbyraum;

- die Einbauküche ist mit modernen, hochwertigen Küchengeräten ausgestattet und bietet viel Stauraum;

- die gepflasterte Terrasse, sowie der idyllische Garten laden zum Sonne tanken und gemütlichen Beisammensein ein;
- besonders praktisch: Fahrrad-Abstellplatz beim Eingangs-Bereich und Geräte-Box im Garten;
- technisch am modernsten Stand: geheizt wird mit einer Luft-Wärmepumpe (Fußbodenheizung), für Energie-Effizienz sorgt eine Photovoltaik-Anlage und die vorhandene Wohnraumlüftung bringt angenehmes Raumklima;
- größtenteils sind Außen-Beschattungssysteme (sowie zum Teil Insektenschutz) angebracht;
- hochwertige Parkett- und Fliesenböden, sowie Fenster/Elemente mit 3-fach Verglasung;
- 1 Carport-Stellplatz und 1 Pkw-Stellplatz im Freien sind im Kaufpreis inbegriffen;

**Besonderer Vorteil:** Das Reihenhaus befindet sich in einem beliebten Stadtteil von Oberndorf mit bester Anbindung an den öffentlichen Verkehr: Die Lokalbahn (Haltestelle „Ziegelhaiden“) mit idealer Verbindung zur Stadt Salzburg ist in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige und familienfreundliche Umgebung aus, in unmittelbarer Nähe finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Freizeit- und Erholungsangebote. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, sodass die Stadt Salzburg, sowie die umliegenden Regionen schnell und bequem erreicht werden können.

Die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen und Wanderungen, sowie sonstigen Aktivitäten im Freien ein und bietet eine hohe Lebensqualität für Bewohner jeden Alters.

Jederzeit gerne anfragen!

Ihr Ansprechpartner:

Mario Rieder

Tel.: 0043 (0)670 4074719

Mail: [m.rieder@volger.immobilien](mailto:m.rieder@volger.immobilien)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.