

Heimat auf drei Ebenen - Lichtdurchflutete Maisonette Wohnung mit großen Terrassen



Ansicht Wohnhaus

Objektnummer: 3855_261

Eine Immobilie von RE/MAX Now

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5110 Oberndorf bei Salzburg
Baujahr:	ca. 2019
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	176,73 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	3
Stellplätze:	2
Garten:	13,21 m ²
Keller:	5,43 m ²
Heizwärmebedarf:	C 71,00 kWh / m ² * a
Provisionsangabe:	
	3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Marcel Loibl

RE/MAX Now
Hauptstraße 56
5202 Neumarkt am Wallersee











Objektbeschreibung

Wohnen auf drei Ebenen – ca. 180 m² für ein Leben mit Weitblick!

Diese Maisonettewohnung in Oberndorf bei Salzburg vereint Raum, Stil und Alltagstauglichkeit auf rund 180 m² und drei durchdachten Ebenen. In einem Haus aus den 1950er-Jahren gelegen, wurde sie 2018 umfassend und hochwertig saniert – mit Gespür für Materialien und einem Blick fürs Wesentliche.

EG – Ankommen

Der Eingangsbereich im Erdgeschoss mit ca. 4 m² ist klar strukturiert – praktisch, ruhig, zurückhaltend. Von hier führt eine Treppe direkt ins Herzstück der Wohnung.

1. OG – Leben

Hier eröffnet sich der großzügige Hauptwohnbereich:

- Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice.
- Das Badezimmer ist ein echtes Highlight: Doppelwaschbecken, Dusche, Badewanne und WC – hochwertig ausgestattet, mit klarer Linie und angenehmer Großzügigkeit.
- Zwei Vorzimmer schaffen fließende Übergänge.
- Ein praktischer Abstellraum ergänzt die Etage.
- Der offene Koch- und Essbereich überzeugt mit einer stilvollen Einbauküche aus Holz, einem integrierten Bora-Kochfeld und viel natürlichem Licht – dank der direkt angrenzenden Terrasse mit ca. 25 m². Hier trifft Innen auf Außen – nahtlos und wohnlich.

2. OG – Freiraum

Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei weitere Zimmer auf ca. 40 m² – ideal als ruhige Rückzugsorte, Atelier, Büro oder Gästezimmer. Auch hier eröffnet sich ein Zugang auf die zweite, private Terrasse – mit Weitblick und Privatsphäre.

Technik & Ausstattung

- Fenster: Alle Fenster sind dreifach verglast und schallisoliert – für maximale Ruhe und beste Energieeffizienz.
- Heizung: Die Wohnung wird über eine Wandheizung beheizt, die sich durch ihren durchdachten Aufbau problemlos mit dem Wohnalltag vereinen lässt – es kann bedenkenlos in die Wände gebohrt oder etwas aufgehängt werden, ohne die Heizstruktur zu beeinträchtigen.

- Raumklima: In jedem Raum befindet sich ein eigener Regler, der eine individuelle Temperatursteuerung ermöglicht.
- Komfort: Im Badezimmer sorgt zusätzlich eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme.
- Energieeffizienz: Die Wohnung wird strombetrieben beheizt – in Kombination mit der Photovoltaikanlage auf dem Hausdach, die nahezu den gesamten Stromverbrauch abdeckt, sind die Heiz- und Stromkosten besonders niedrig.
- Keller: Nicht vorhanden – dafür durchdachte Stauraumlösungen innerhalb der Wohnung.

Parken

Direkt vor der Wohnung stehen zwei Stellplätze zur Verfügung. Zusätzlich gehört eine kleine Garage zum Objekt, nur etwa 10 Meter entfernt – ideal für Fahrräder, Motorrad oder zusätzlichen Stauraum.

Lage – Oberndorf bei Salzburg

Oberndorf verbindet Naherholung mit urbaner Nähe:

- Die Stadt Salzburg erreichen Sie mit der Lokalbahn in nur 20 Minuten oder mit dem Auto in rund 25 Minuten.
- Flughafen und Hauptbahnhof sind in unter 30 Minuten erreichbar.
- Für Berufspendler besonders attraktiv: München ist in rund 90 Minuten erreichbar, Wien in etwas über zwei Stunden.
- Auch die Freizeit kommt nicht zu kurz: Attersee, Mondsee und Wolfgangsee sind nur etwa 40-60 Minuten entfernt – ideal für

Tagesausflüge oder entspannte Wochenenden am Wasser. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär 71.0 kW

mebeda $h/(m^2a)$

rf:

Klasse C

Heizwär

mebeda

rf: