

KAUFANBOT LIEGT VOR - Hochwertige Familieninsel mit Reihenhauscharakter



Außenansicht

Objektnummer: 2782_1973

Eine Immobilie von RE/MAX Family in Straßwalchen

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5201 Seekirchen am Wallersee
Baujahr:	ca. 2015
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,79 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	3
Garten:	57,05 m ²
Keller:	31,91 m ²
Heizwärmebedarf:	34,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,67
Kaufpreis:	549.000,00 €
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

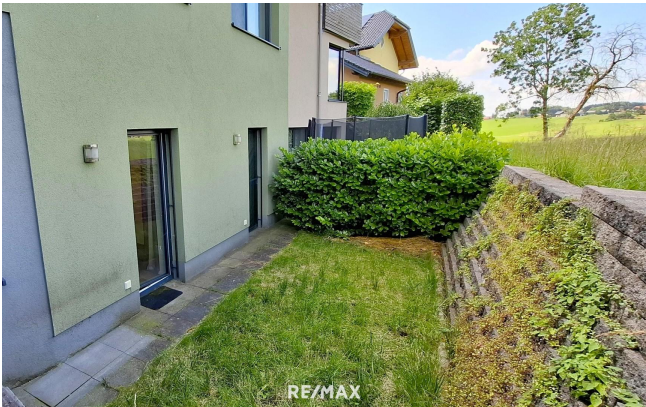














Objektbeschreibung

Hochwertige Familieninsel mit Reihenhausharakter in Seekirchen-Mayerlehen zu verkaufen. Diese moderne Garten-Wohnung befindet sich in einem im Jahr 2015 erbauten Gebäude mit nur vier Wohneinheiten und liegt in einer ruhigen Siedlungslage in Seekirchen-Mayerlehen. Die Immobilie bietet das Wohngefühl eines eigenen Hauses dank eines separaten Wohnungseingangs. Auf ca. 125 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Geschosse, überzeugt sie durch eine hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung sowie großzügige Freiflächen.

Im Erdgeschoss befinden sich eine großzügige Diele mit Garderobenbereich, eine einladende Küche mit angrenzendem Essbereich und ein großes Wohnzimmer. Beide Räume bieten einen direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten. Ein Schlafzimmer mit eigener Ankleide und anschließendem Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Tageslicht sowie ein Gäste-WC mit Fenster runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Das Untergeschoss bietet drei weitere Zimmer, die jeweils Zugang zur unteren Terrasse und zum Garten haben. Ergänzt wird diese Ebene durch einen Flur, einen Vorraum sowie ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Kellerraum mit einer Fläche von ca. 31,91 m², der sowohl von innen als auch über einen separaten Außenzugang erreichbar ist.

Die beiden Terrassen verfügen insgesamt über ca. 39,19 m² Fläche. Die beiden Gartenbereiche erstrecken sich über ca. 57,05 m² und bieten ausreichend Platz zur individuellen Gestaltung. Ein Kaminanschluss ist ebenfalls vorhanden.

Die Wohnung wird über eine energieeffiziente Zentralheizung mit Erdwärme über Fußbodenheizung beheizt und verfügt über eine zentrale Wohnraumlüftung. Eine Photovoltaikanlage mit rund 4 kWp ist bereits installiert, welche auf 18 kWp erweitert werden wird.

Für Fahrzeuge stehen ein Garagenstellplatz, ein Carport sowie ein zusätzlicher freier Außenstellplatz zur Verfügung. Diese stellen eigenständige Wohnungseigentumsobjekte dar und sind um insgesamt € 15.000 zu erwerben.

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen, durchdachte Architektur und nachhaltige Technik in einem attraktiven Gesamtpaket.

Die Highlights im Überblick:

- Baujahr ca. 2015
- Modernes Gebäude mit nur 4 Wohneinheiten in ruhiger Siedlungslage
- Eigener Wohnungseingang

- Gartenwohnung (Erd- und Untergeschoss)
- ca. 125m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- Zentralheizung mit Erdwärme (Tiefenbohrung)
- Fußbodenheizung
- Zentrale Wohnraumlüftung
- Hochwertige Ausstattung
- Kaminanschluss
- PV Anlage (ca. 4kWp) - Erweiterung auf 18 kWp beschlossen
- Ausreichend Parkmöglichkeiten (ein Garagenabstellplatz, ein Carportabstellplatz, ein Freistellabstellplatz)
- Zwei Terrassen (EG und UG): ca. 39,19m²
- Großer, von innen und außen begehbarer Keller mit ca. 31,91m²
- Zwei Gartenflächen (EG und UG): ca. 57,05m²

Die Immobilie befindet sich in Mayerlehen, einer ruhigen und begehrten Wohnlage zwischen Seekirchen und Elixhausen. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, gepflegten Gärten und viel Grün – ideal für Menschen, die eine naturnahe und gleichzeitig gut angebundene Wohnsituation schätzen.

Trotz der ruhigen Siedlungslage ist die Infrastruktur hervorragend: Der Ortskern von Seekirchen mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen und ärztlicher Versorgung ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Sportanlagen und Freizeitangebote befinden sich in der näheren Umgebung. Der Wallersee – einer der schönsten Badeseen im Salzburger Land – ist nur wenige Minuten entfernt und lädt im Sommer zum Schwimmen, Spaziergehen oder Radfahren ein.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ausgezeichnet. Mit dem Auto erreicht man die Stadt Salzburg in etwa 20 bis 25 Minuten. Der nahegelegene Bahnhof Seekirchen bietet regelmäßige Zugverbindungen Richtung Salzburg, Oberndorf und Braunau. Die Lage vereint somit hohe Lebensqualität im Grünen mit schneller Erreichbarkeit urbaner Zentren.

Angaben
gemäß ges
etzlichem
Erfordernis:
He34
iz .0
wäk
rm W
eb h/(
ed m²
arf a)
:
Fa 0.
kto67
r

Ge
sa
mt
en
er
gie
effi
zie
nz: