

**hell, offen, charmant - Dachgeschoßwohnung im Zentrum
von Neumarkt am Wallersee**



Wohnbereich

Objektnummer: 3855_319

Eine Immobilie von RE/MAX Now

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5202 Neumarkt am Wallersee
Baujahr:	ca. 1991
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	62,45 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,70 m ²
Heizwärmebedarf:	C 70,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,91
Infos zu Preis:	

Verhandlungsbasis

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Bernhard Frauenschuh

RE/MAX Now
Hauptstraße 56
5202 Neumarkt am Wallersee







Objektbeschreibung

Willkommen über den Dächern von Neumarkt am Wallersee – in einer Wohnung, die durch Licht, Raumgefühl und Atmosphäre überzeugt. Diese charmante Dachgeschosswohnung ist ein besonderer Rückzugsort für alle, die das Besondere suchen. Hier verbinden sich Behaglichkeit, Großzügigkeit und ein Hauch von Individualität zu einem Zuhause mit Charakter. Der Lift befördert Sie bis zum 2 Obergeschoß barrierefrei, die letzten Stufen ins Dachgeschoß müssen Sie die Treppe nehmen.

Bereits beim Betreten spürt man die angenehme Offenheit der Räume. Der Wohnbereich besticht durch seine beeindruckende Raumhöhe von bis zu drei Metern, die ein wunderbares Gefühl von Freiheit und Weite vermittelt. Große Fensterfronten fluten den Raum mit Licht und schaffen eine freundliche, einladende Stimmung. Die harmonische Verbindung von Wohn- und Essbereich macht diesen Ort zum Herzstück der Wohnung – ideal zum Entspannen, Genießen oder für gesellige Abende mit Freunden.

Das Schlafzimmer mit einer Größe von ca. 25m² lässt sich bei Bedarf leicht in zwei Räume unterteilen – perfekt für Paare mit Homeoffice oder kleine Familien, die Flexibilität schätzen.

Ein weiteres Highlight ist die großzügige Loggia – ein stilles Refugium, das zum Durchatmen einlädt. Hier kann man den Blick in die Ferne schweifen lassen, den Tag bei einem Glas Wein ausklingen lassen oder einfach die Ruhe genießen. Diese beinhaltet auch zwei sehr großzügige Abstellräume.

Die durchgängigen Holzböden verleihen der Wohnung eine natürliche Wärme und ein angenehmes Wohngefühl. Mit etwas Liebe – etwa durch das Abschleifen der Böden – lässt sich hier eine echte Wohlfühloase gestalten, die modernen Komfort mit gemütlichem Charme verbindet.

Zusätzliche kann für 20.000,- ein Tiefgaragenplatz erworben werden.

Highlights der Immobilie

- Loggia ca. 9 m²
- helle Wohnräume
- Holzböden
- Zentrum von Neumarkt
- Excelente Öffis Anbindung
- Kamin vorhanden

Hard Facts

- Wohnfläche ca. 63 m²

- Loggia ca. 9 m²
- Keller ca. 4,5 m²
- HWB: 70 C

Betriebskosten: € 175,45 brutto (ohne Wärme)

Verwaltungskosten: € 28,07 brutto

Instandhaltung: € 121,60 brutto

Lage

In etwa einer Minute erreichen Sie zu Fuß das Stadtzentrum und die Postbus-Haltestelle. Ein Hausarzt befindet sich im selben Gebäude. Supermärkte, Apotheken, Restaurants und Cafés sind ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Außerdem verfügt Neumarkt über eine Westbahn-Haltestelle, die eine schnelle Verbindung zur Festspielstadt Salzburg und mit dem Railjet nach Wien zum Flughafen bietet.

Neumarkt am Wallersee liegt auf 552m Seehöhe am Ostufer des Wallersees rund 22km nordöstlich der Landeshauptstadt Salzburg im Bezirk Salzburg-Umgebung. Die Stadtgemeinde besticht vor allem durch seine weitreichende Infrastruktur. Auf dem Bildungssektor verfügt Neumarkt über ein Schulzentrum mit: Höhere Bundeslehranstalt für wirtschaftliche Berufe, Handelsakademie und Handelsschule, Fachschule, Polytechnische Schule, Hauptschule und Volksschulen. Ein Ärztezentrum, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreiche Gastronomiebetrieb befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz.

Die Stadt verfügt weiters über mehrere Sportanlagen (Fußballplatz, Tennisplätze, Volleyballplatz) sowie zwei Strandbädern eine Surfschule und einen Yachthafen am Wallersee. Zudem besteht die Möglichkeit des Boots- und Fahrradverleihs. Ein Campingplatz kann saisonal gemietet werden. Ein besonderes Highlight ist ein um den gesamten See führender Wanderweg. Weitere Wander- und Radtour Möglichkeiten gibt es außerdem im südlichen Bergland.

HINWEIS: Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift bearbeiten können.

Angaben
gemäß ge
setzlichem
Erfordernis
:
H 70
ei .0
zWK
är W
m h/(
ebm²
eda)

arf
:
Kl C
as
se
H
ei
zw
är
m
eb
ed
arf
:
Fa1.
kt 91
or
G
es
a
mt
en
er
gi
ee
ffi
zi
en
z:
Kl D
as
se
Fa
kt
or
G
es
a
mt
en
er
gi
ee
ffi

zi
en
z: