

## **Provisionsfrei: Neues Zuhause in Oberndorf: Erstbezug in Salzburgs begehrter Lage**



**Objektnummer: 960/73433**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 5110 Oberndorf bei Salzburg             |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1975                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 95,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>C</b> 1,01                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 399.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 138,09 €                                |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 141,92 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 42,19 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

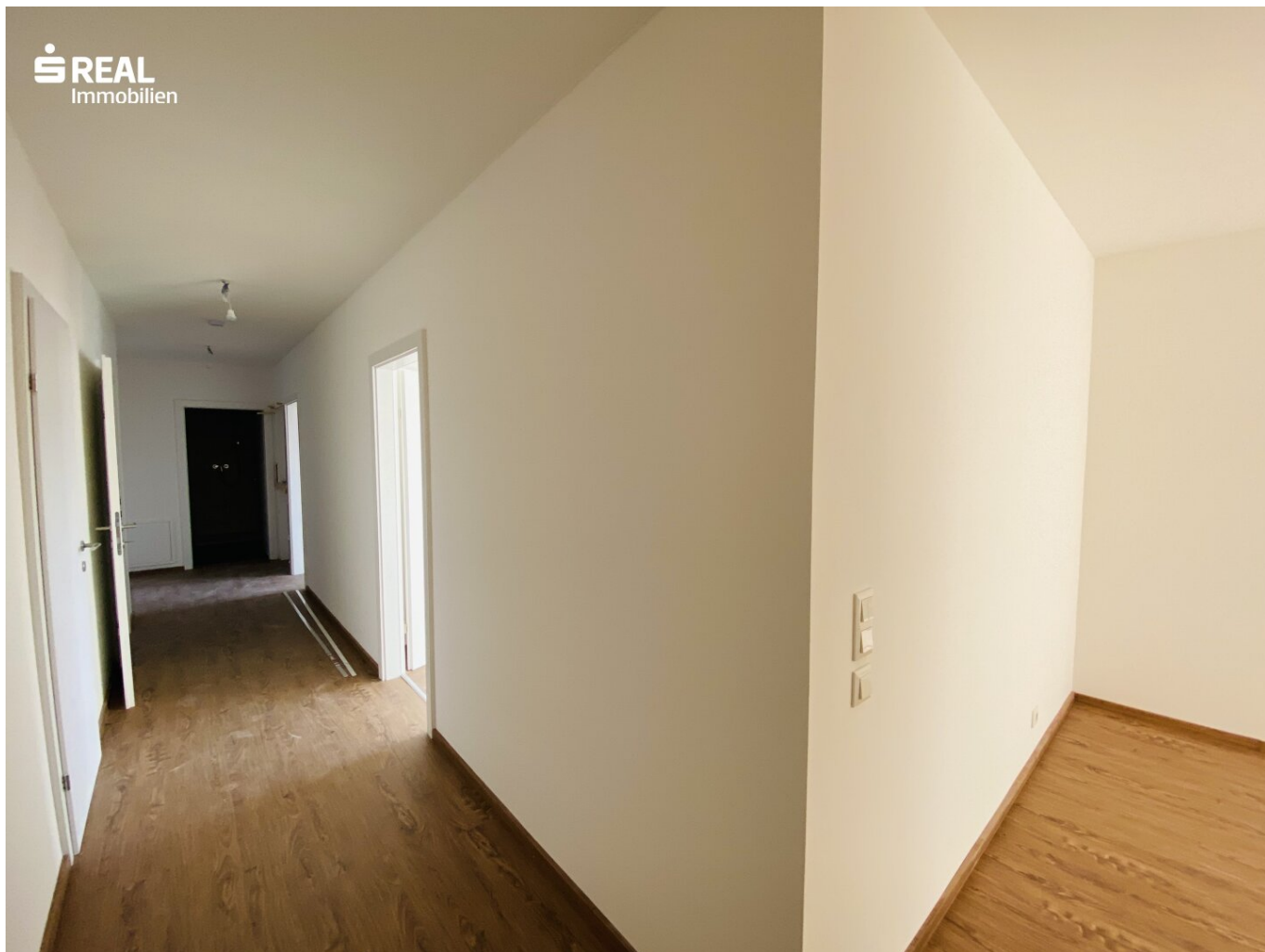
Provision bezahlt der Abgeber.

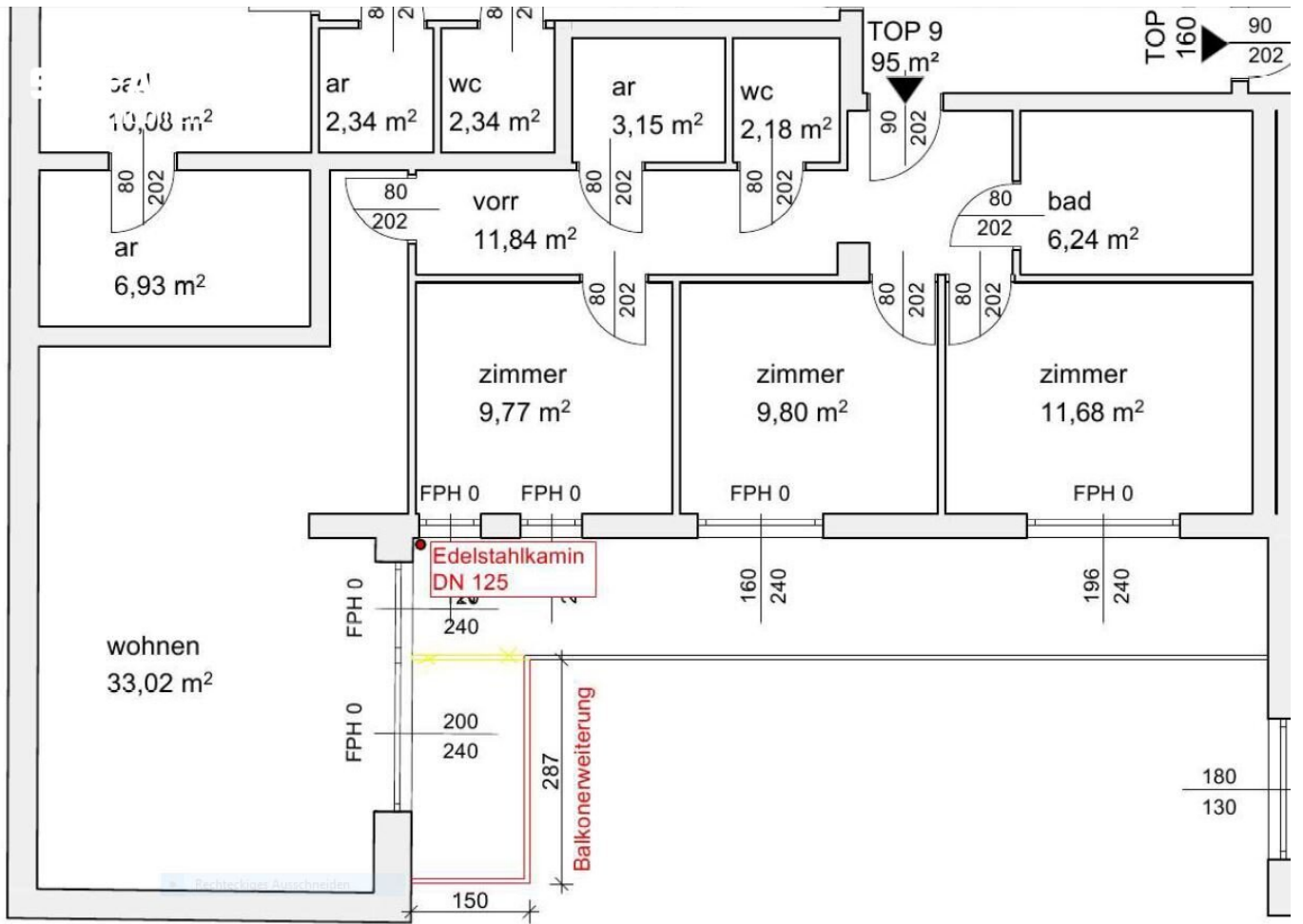
## Ihr Ansprechpartner



**Raveena Janagal**

Salzburg  
Franz-Josef-Straße 39  
5020 Salzburg





## Objektbeschreibung

Diese großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss bietet auf 95 m<sup>2</sup> ausreichend Platz und ist ideal für Familien oder Paare, die viel Raum und Komfort suchen. Die Wohnung besticht durch ihre barrierefreie Bauweise. Besonders hervorzuheben ist die gelungene Raumaufteilung, die den Wohnbereich offen und einladend gestaltet.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und bieten direkten Zugang zum Balkon, der zu entspannten Momenten im Freien einlädt. Die Wohnung verfügt über drei gut geschnittene Schlafzimmer, die ebenfalls über den Balkon zugänglich sind und dadurch von zusätzlichem Licht profitieren.

Das Badezimmer ist modern und praktisch gestaltet. Es ist mit einer Dusche sowie einem WC ausgestattet. Zusätzlich gibt es im Flur ein separates Gäste-WC, das den Komfort der Wohnung weiter erhöht. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum und hilft, Ordnung in der Wohnung zu halten.

Die Wohnung ist mit Laminatböden ausgestattet, die nicht nur pflegeleicht sind, sondern auch eine warme, gemütliche Atmosphäre schaffen. Durch die Lage und Ausrichtung der Wohnung genießen die Räume eine angenehme Belichtung und sorgen das ganze Jahr über für eine helle, freundliche Stimmung.

Diese Wohnung bietet alles, was modernes Wohnen ausmacht: viel Platz, eine durchdachte Raumaufteilung und eine hervorragende Lage – ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Qualität und Komfort legen.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap