

**Großzügige, helle 3?Zimmer?Wohnung mit sonnigem  
Balkon in Neumarkt**



Küche

**Objektnummer: 2782\_2008**

**Eine Immobilie von RE/MAX Family in Straßwalchen**

# Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5202 Neumarkt am Wallersee
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	75,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	12,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 62,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,92
<b>Gesamtmiete</b>	1.080,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	800,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.080,00 €

## Ihr Ansprechpartner

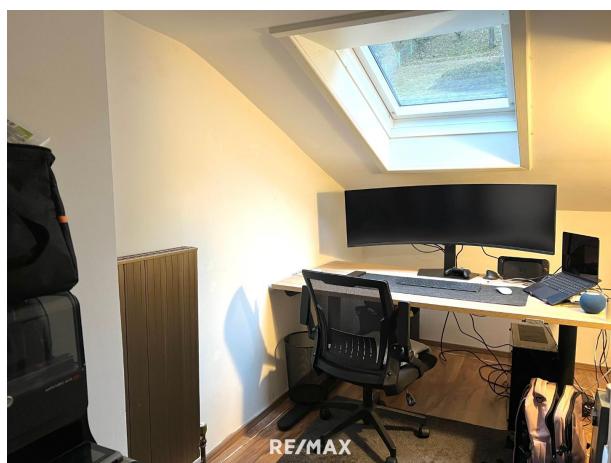


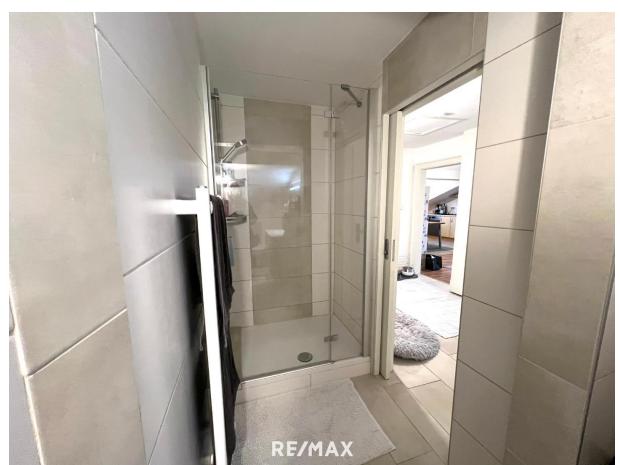
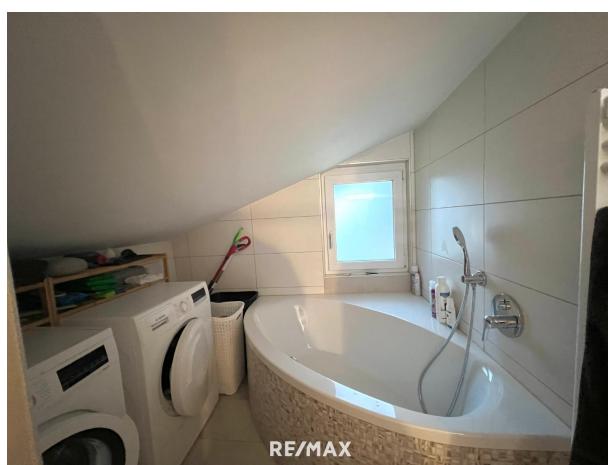
**Rosina Maria Riess**

RE/MAX Family in Straßwalchen  
Mayburgerplatz  
5204 Straßwalchen

T 4537415  
H +43 664/4537415  
F +43 6215/8264-30

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







# Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus mit lediglich drei Wohneinheiten und bietet ein angenehmes, ruhiges Wohnumfeld. Die Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, viel Tageslicht und eine zentrale, dennoch ruhige Lage.

## Wohnfläche & Raumaufteilung

Die Wohnung bietet eine durchdachte und großzügige Aufteilung:

- Wohnzimmer ca. 19 m<sup>2</sup>: hell und freundlich, ideal als Wohn- und Aufenthaltsbereich
- Küche ca. 16 m<sup>2</sup>: großzügig geschnitten, mit vorhandener Einbauküche und ausreichend Platz für einen Essbereich
- Schlafzimmer ca. 21 m<sup>2</sup>: ruhig gelegen und sehr geräumig
- Badezimmer ca. 10 m<sup>2</sup>: ausgestattet mit einer Eckbadewanne sowie Platz und Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Kinderzimmer/kleines Zimmer ca. 4 m<sup>2</sup>: ideal als Kinderzimmer, Homeoffice, Ankleidezimmer oder praktischer Stauraum innerhalb der Wohnung
- Vorräum ca. 5 m<sup>2</sup>: mit Platz für Garderobe
- Balkon/Loggia ca. 8 m<sup>2</sup>: sonnig ausgerichtet (Süd/West), perfekt zum Entspannen

Zusätzlich steht ein großzügiges Kellerabteil zur Verfügung.

## Die Highlights im Überblick:

- Lichtdurchflutete Räume durch optimale Ausrichtung
- Sonniger Balkon bzw. Loggia mit Süd-/West-Ausrichtung
- Gepflegter Zustand der gesamten Wohnung
- Badezimmer mit ausreichend Platz und Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Einbauküche vorhanden
- Abstellplatz im Freien direkt beim Haus
- Großzügiges Kellerabteil mit viel Stauraum
- Ruhiges Wohnhaus mit nur drei Wohneinheiten

## Lage

Die Wohnung liegt zentral in Neumarkt am Wallersee, einer beliebten Stadtgemeinde im Salzburger Seengebiet (Flachgau), rund 22 km nordöstlich der Landeshauptstadt Salzburg. Der Bahnhof Neumarkt ist in nur etwa 5 Gehminuten bequem erreichbar. Sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Bahn & Bus). Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken und das Gemeindeamt befinden sich in unmittelbarer Nähe

Diese Wohnung eignet sich besonders gut für Paare oder kleine Familien die großzügiges Wohnen, eine sonnige Außenfläche und eine zentrale Lage im Salzburger Seenland schätzen.

Neumarkt bietet zudem ein umfassendes Bildungsangebot (HAK, HLW, Fachschule, Polytechnische Schule, Neue Mittel? und Volksschulen) sowie zahlreiche Freizeit? und Sportmöglichkeiten. Der nahegelegene Wallersee lädt mit Strandbädern, Segel? und Surfschule, Yachthafen, Rad? und Wanderwegen zu vielfältiger Freizeitgestaltung ein. Angabe

n  
gemäß  
gesetzlic  
hem Erf  
ordernis:  
M€ 8 z  
ie 0 z  
te 0 gl  
1  
0  
%  
U  
St

B € 2  
et 0  
ri 0  
e  
b  
s  
k  
o  
st  
e  
n  
in  
kl  
H  
ei  
z  
k  
o  
st  
e  
n  
U € 8  
m 0

s  
at  
z  
st  
e  
u  
er

-----

-----

-----

-----

-----

-----

G € 1  
e 0  
s 8  
a 0  
m  
tb  
et  
ra  
g

-----

-----

-----

-----

-----

-----

H 6  
ei 2.  
z 0  
w k  
ärW  
mh/  
e (   
b m  
e ²a  
d )  
ar  
f:  
KIC  
a  
s  
s

e  
H  
ei  
z  
w  
är  
m  
e  
b  
e  
d  
ar  
f:  
F 0.  
a 9  
kt 2  
or  
G  
e  
s  
a  
m  
te  
n  
er  
gi  
e  
ef  
fi  
zi  
e  
n  
z:  
KIB  
a  
s  
s  
e  
F  
a  
kt  
or  
G  
e

s  
a  
m  
te  
n  
er  
gi  
e  
ef  
fi  
zi  
e  
n  
z: