Stilvolle Stadtvilla im Herzen von Neumarkt am Wallersee

Wohnbereich

Objektnummer: 3855_201

Eine Immobilie von RE/MAX Now

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Einfamilienhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5202 Neumarkt am Wallersee
Baujahr:	ca. 1988
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	250,00 m²
Nutzfläche:	250,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	3
Keller:	65,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 67,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Gesamtmiete	4.070,00 €
Kaltmiete (netto)	3.700,00 €
Kaltmiete	4.070,00 €

Ihr Ansprechpartner

Markus Schwarz

RE/MAX Now
Hauptstraße 56
5202 Neumarkt am Wallersee

BARBARESCO

Objektbeschreibung

Die dreistöckige Villa mit einer Wohnfläche von ca. 250 m² und einem Grundstück von 500 m² erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Wohnqualität. Mit ihrer zentralen Lage in Neumarkt am Wallersee sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem fußläufig erreichbar.

Dieses einzigartige Objekt vereint moderne Eleganz mit optimaler Lage. Zwischen 2021 und 2022 wurde das Gebäude umfassend renoviert und neu ausgestattet. Dabei erhielt die Villa unter anderem eine hochwertige Küche mit exklusiven Armaturen sowie einen edlen Parkettboden, den die zeitlose Optik und Langlebigkeit so besonders macht.

Ein besonderes Merkmal der Villa ist das geräumige Wohnzimmer, das flexibel genutzt werden kann – sei es als repräsentativer Raum für gewerbliche Zwecke oder als gemütlicher Wohnbereich. Zudem zählt der Naturschwimmteich zu den beeindruckendsten Highlights der Immobilie. Er befindet sich im großzügigen Garten und bietet ein einzigartiges Badeerlebnis mit natürlicher Wasserqualität, das durch ein lebendiges Ökosystem erhalten wird.

Highlights

- Naturschwimmteich: ökologisches Badeerlebnis mit exzellenter Wasserqualität
- Hochwertiger Parkettboden: Edles Design und langlebige Qualität
- Moderne Küche: Ausgestattet mit hochwertigen Arbeitsplatten und stilvollen Armaturen
- Zentrale Lage: Alles, was Sie brauchen, ist nur wenige Schritte entfernt.
- Flexible Nutzung: Gewerbliche Nutzung des großzügigen Wohnzimmers möglich, alternativ ideal als Wohnraum
- Private Sauna & Fitnessraum

Hard Facts

- Wohnfläche: ca. 250 m²
- Grundstücksfläche: 500 m²
- 6 Zimmer
- 3 Terrassen & 1 Balkon
- Baujahr: ca. 1988
- HWB: 67 C

Parkmöglichkeit

Vor dem Objekt stehen drei Abstellplätze zur Verfügung, die auch für größere PKW geeignet sind.

Lagebeschreibung

Neumarkt am Wallersee liegt auf 552 m Seehöhe am Ostufer des Wallersees rund 22 km 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 Gastronomiebetriebe 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 Radtourmöglichkeiten gibt es außerdem im südlichen Bergland.

Zögern Sie nicht, diese Immobilie zu besichtigen und sich selbst von ihren Vorzügen zu überzeugen. Hier erwartet Sie Ihr neues Zuhause – großzügig und in bester Lage!

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€ 3700	zzgl 10 % USt.
Umsatzsteuer	€ 370	
Gesamtbetrag	€ 4070	

He 67.
iz 0 k
wä W
rm h/(
eb m²
ed a)
arf
:
Kl C
as
se
He
iz
wä
rm
eb
ed
arf
:
Fa 1.1
kto
r G
es
am
ten
er
gie
effi
zie
nz:
Kl C
as
se
Fa
kto
r G
es
am
ten
er
gie

effi
zie
nz: