

# Exklusive 2-3 Zimmer Dachgeschosswohnung mit Galerie in Maxglan



Wohnhaus

**Objektnummer: 6738/75**

**Eine Immobilie von D&H GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,90 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	70,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 23,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,55
<b>Kaufpreis:</b>	425.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

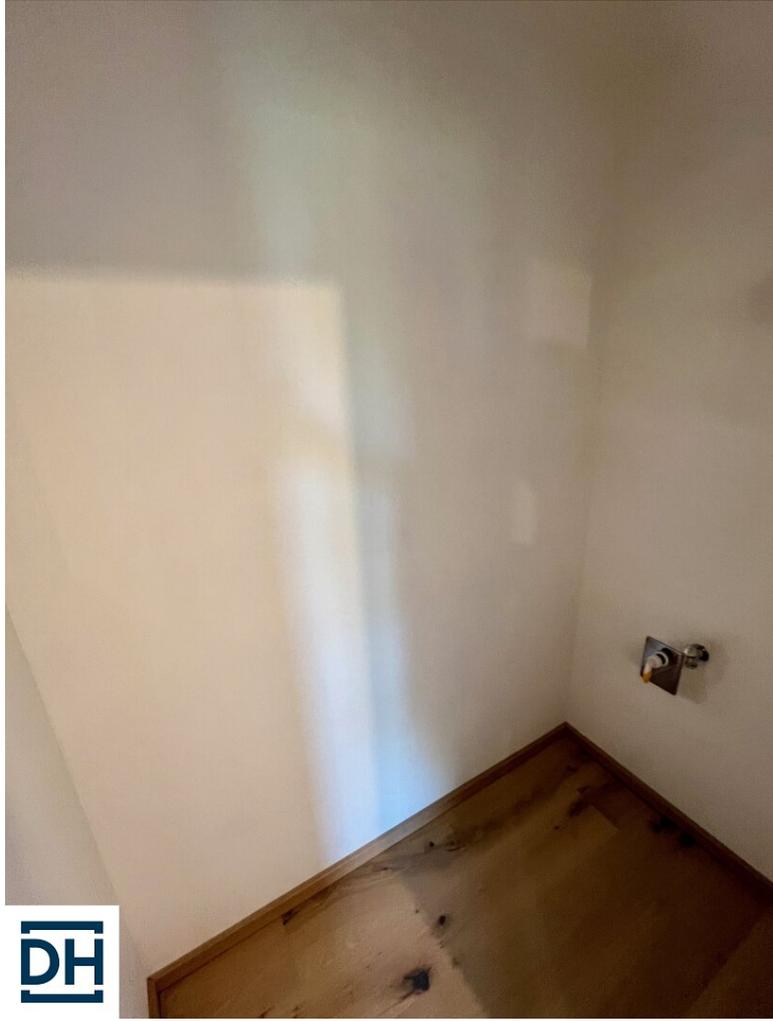


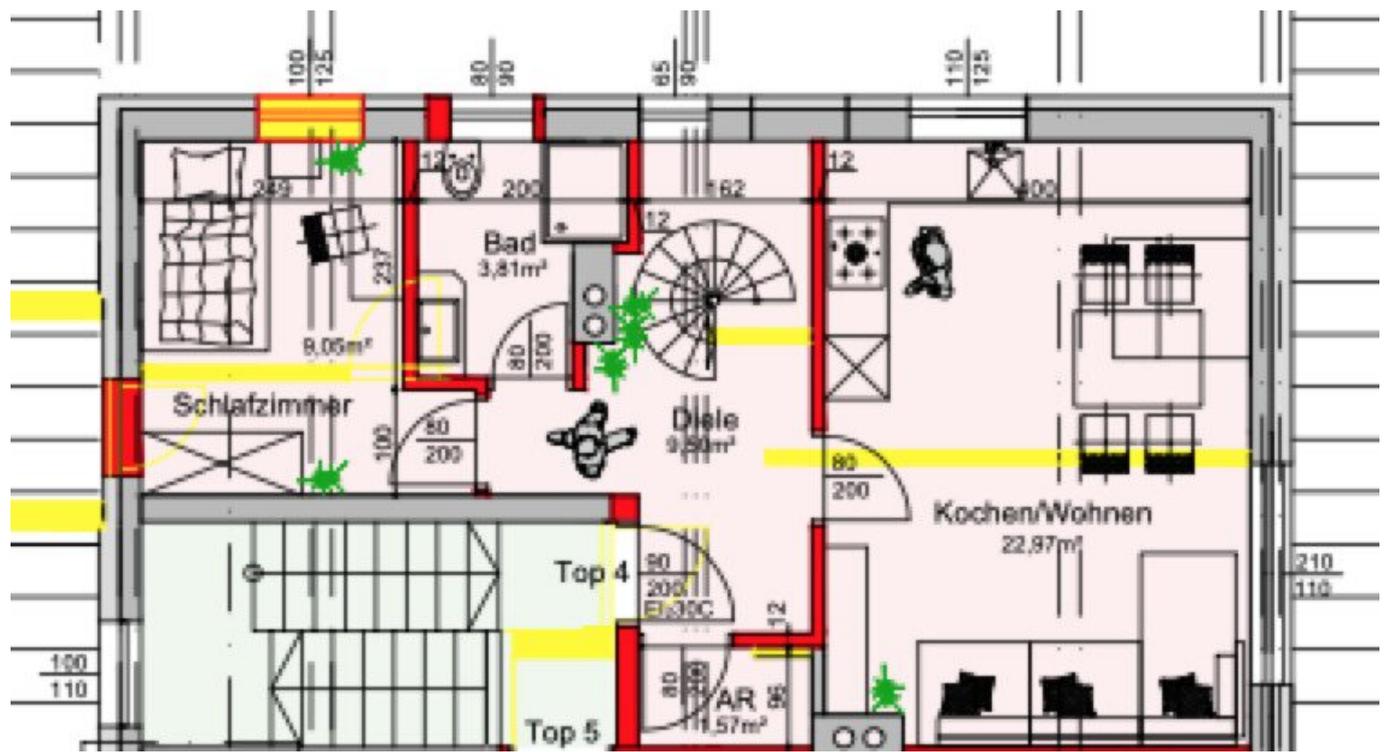
**Andreas Dietmann-Jucknischke**

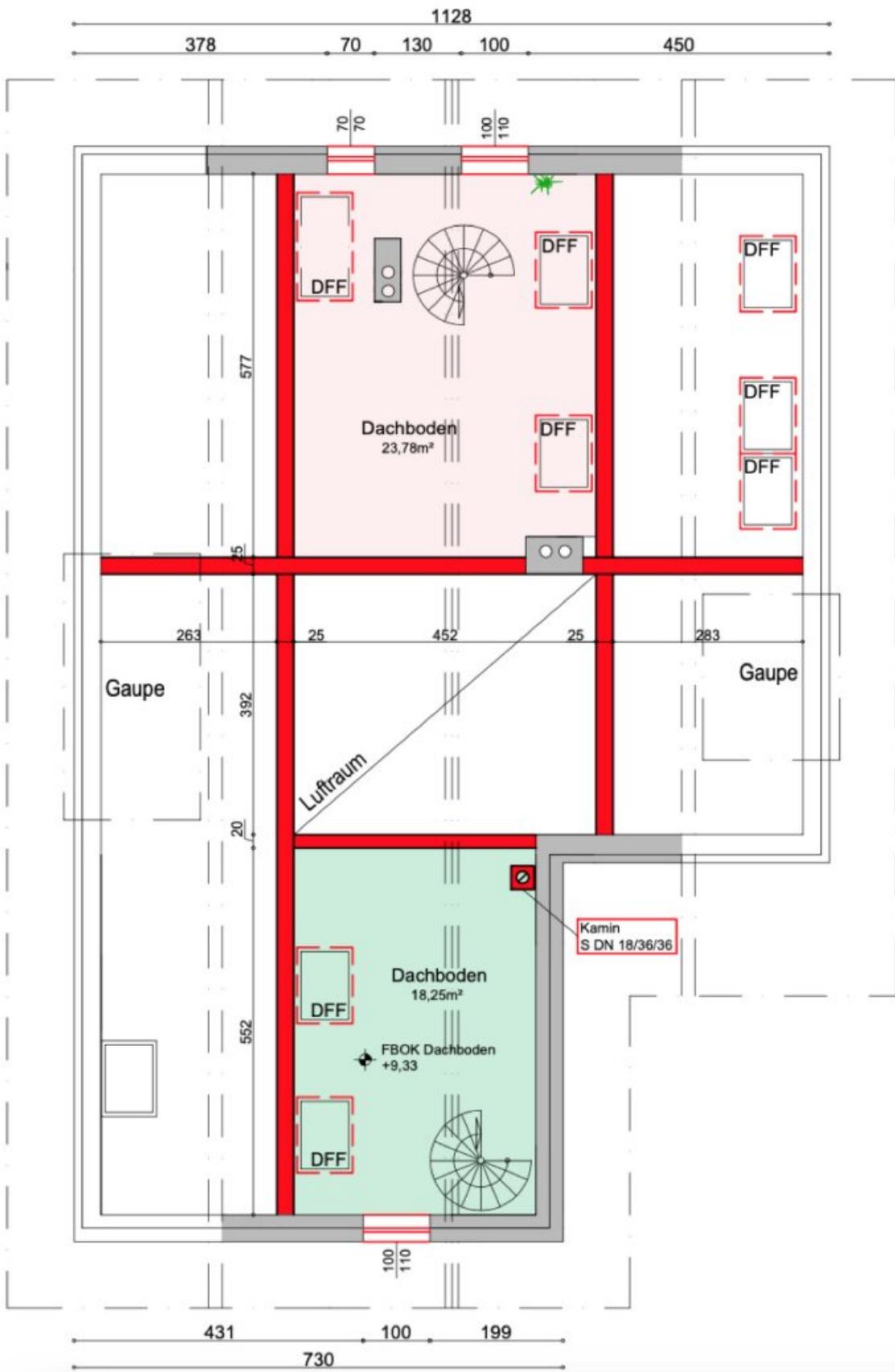
D&H GmbH Immobilien  
Bruckerfeldweg 2  
5071 Wals

H 00436649661955









## Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmerwohnung im Dachgeschoss, erstreckt sich über 2 Ebenen und bietet eine Fläche von rund 69m<sup>2</sup>.

Die Nutzfläche setzt sich durch rund 46m<sup>2</sup> Wohnfläche und circa 23 m<sup>2</sup> gewidmete Dachbodenfläche ( offene Galerie - Ausbau gleicht der Wohnfläche) zusammen.

Diese besondere Lage im Dachgeschoss und die charmante Galerie verleihen der Wohnung das besondere Etwas und bietet gleichzeitig eine gemütliche Atmosphäre.

Hervorzuheben sind auch die geringen laufenden Kosten durch die Erdwärmeheizung.

Die Wohnung bietet ausreichend Platz mit exklusiven Flair, sie verfügt über ein gemütliches Wohnzimmer mit offener Küche, eine Treppe in die offene Galerie, ein komfortables Schlafzimmer und ein modernes Badezimmer. Die Dachschrägen und hohen Räume verleihen der Wohnung einen besonderen Charme. Zudem gibt es auch einen Abstellraum für zusätzlichen Stauraum. Gute Belichtung und ein schöner Ausblick ins Grüne versprechen Wohlfühlcharakter.

Ein Kellerabteil sowie ein PKW Stellplatz sind der Wohnung zugeteilt.

### Übersicht:

- 2 Zimmer Wohnung + Galerie
- Gesamt circa 69 m<sup>2</sup>
- im Dachgeschoß (2 Stock ohne Lift)
- mit Balkon
- Erdwärme

- Betriebskosten inkl. Heizungsakonto und Warmwasser mtl. ca. € 2,00 /m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 1 PKW Stellplatz
- 1 Kellerabteil
- € 425.000.-
- Fertigstellung Ende 2023

**Wenn Sie Interesse an dieser Wohnung haben, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung, um weitere Informationen bereitzustellen oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.**

*Irrtum und Änderungen vorbehalten!*

*Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber bzw. Kooperationspartner übermittelt wurden.*

*Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.*

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap