

## GREEN PARADISE | Vier-Zimmer-Wohnung | FUSCHL AM SEE



Objektnummer: 388

Eine Immobilie von IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5330 Fuschl am See
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	107,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	7,27 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,56
<b>Kaufpreis:</b>	658.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. 2 Außenstellplätze: € 16.000,- Gesamtkaufpreis: € 674.000,-

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

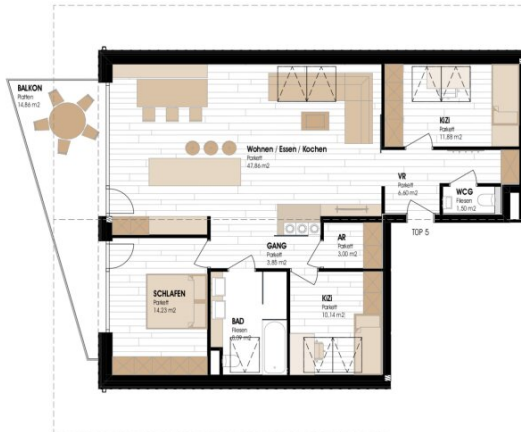
## Ihr Ansprechpartner



Siawash Fazlali, MSc







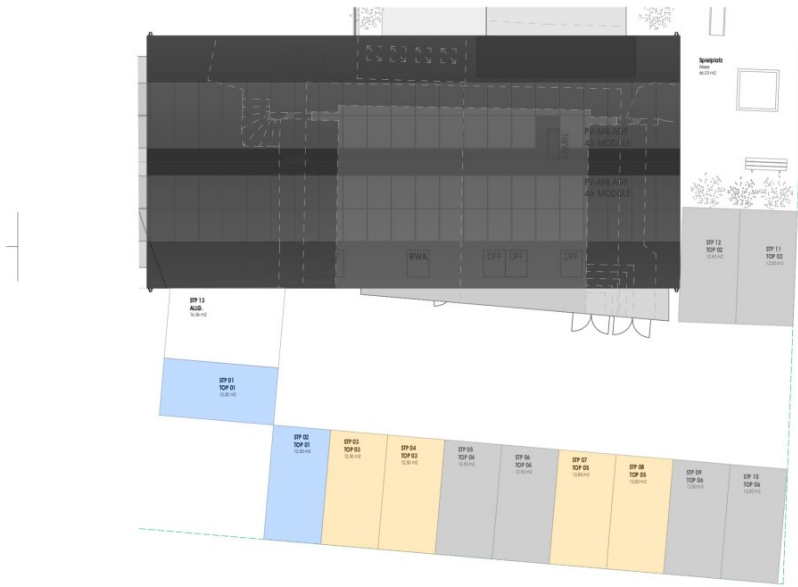
TOP 5 FLÄCHENAUFSTELLUNG

Aussenfläche			
BAUKON	Dachgeschöb	Aussenraum	14,86
			<b>14,86 m²</b>
Nutzfläche			
AR TOP 5	Untergeschöb	Innenraum	7,27
			<b>7,27 m²</b>
Wohnfläche			
AR	Dachgeschöb	Innenraum	3,00
BAD	Dachgeschöb	Innenraum	8,09
GANG	Dachgeschöb	Innenraum	3,85
KID	Dachgeschöb	Innenraum	11,88
KID	Dachgeschöb	Innenraum	10,14
SCHLAFEN	Dachgeschöb	Innenraum	14,23
VR	Dachgeschöb	Innenraum	6,60
WCG	Dachgeschöb	Innenraum	1,50
Wohnen / Essen / Kochen	Dachgeschöb	Innenraum	47,86
			<b>107,15 m²</b>
			<b>129,28 m²</b>

06.03.24

MFH ELLMAUSTRASSE 42, FUSCHL AM SEE

TOP 5



STELLPLÄTZE		
Erdgeschoss		
STP 01	TCP 01	12,50
STP 02	TCP 01	12,50
STP 03	TCP 03	12,50
STP 04	TCP 03	12,50
STP 05	TCP 04	12,50
STP 06	TCP 04	12,50
STP 07	TCP 05	12,50
STP 08	TCP 05	12,50
STP 09	TCP 06	12,50
STP 10	TCP 06	12,50
STP 11	TCP 02	12,50
STP 12	TCP 02	12,50
		<b>150,00 m<sup>2</sup></b>

06.03.24

MFH ELLMAUSTRASSE 42, FUSCHL AM SEE

STELLPLÄTZE

## Objektbeschreibung

Willkommen in **Ihrem neuen Zuhause** in **Fuschl am See**, einer der begehrtesten Gegenden in Salzburg. Diese wunderschöne **Wohnung im zweiten Obergeschoss** bietet Ihnen puren **Luxus** und **Komfort** in einer der schönsten Regionen Österreichs. Die Wohnung ist ideal für Familien, Paare oder auch als Investitionsmöglichkeit.

Diese Wohnung befindet sich in einem **Neubau** und bietet Ihnen den Vorteil eines **Erstbezugs**. Sie haben die Möglichkeit, Ihre eigenen Wünsche und Vorstellungen bei der Gestaltung der Wohnung einzubringen und somit ein einzigartiges Zuhause zu schaffen. Der **moderne Baustil** und die **hochwertige Ausstattung** lassen keine Wünsche offen und versprechen ein Höchstmaß an **Wohnqualität**.

Die **Traumwohnung** hat eine Wohnfläche von rund **107 m<sup>2</sup>** und teilt sich wie folgt auf:

### Top 5:

- Abstellraum
- Bad
- Gang
- Kinderzimmer 1
- Kinderzimmer 2
- Schlafzimmer
- Vorraum
- Gäste WC
- Wohnküche

Ein Highlight dieser Immobilie ist der **Kellerabteil** und der **großzügige Balkon**, mit rund **15 m<sup>2</sup>**, der Ihnen einen weiteren **Platz im Freien** bietet, um die **frische Luft** und die **wunderschöne Umgebung** zu genießen. **Zwei Stellplätze** gehören ebenfalls zur Wohnung, sodass Sie sich nie wieder Gedanken über die Parkplatzsuche machen müssen.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem geräumigen und **hellen Wohnbereich** empfangen, der durch **große Fenster** viel Tageslicht einfängt. Auch das Bad und das Gäste WC sind **modern** und **stilvoll** gestaltet. Das Bad verfügt über ein Fenster, das für zusätzliches **Tageslicht** und **Belüftung** sorgt. Hier können Sie sich in der Badewanne entspannen oder unter der Dusche erfrischen.

Die Wohnung bietet zudem viele technische Highlights wie **Erdwärme** und **Fußbodenheizung/-kühlung**, die für eine **nachhaltige Heizung** sorgen. Ein **Personenaufzug** bringt Sie bequem in Ihre Wohnung und erspart Ihnen das Treppensteigen. Auch ein **Wasch-/Trockenraum** steht zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung.

Diese Wohnung in **Fuschl am See** ist ein **wahrer Traum**, der nun Wirklichkeit werden kann. Sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause in einer der begehrtesten Gegenden Österreichs und genießen Sie die hohe **Lebensqualität**, die diese Immobilie zu bieten hat. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Objekt persönlich zu präsentieren und Sie bei Ihrem Kaufprozess zu begleiten. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <4.000m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <8.000m

### Kinder & Schulen

Schule <4.500m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <7.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <4.000m

### Sonstige

Bank <4.000m  
Geldautomat <4.500m  
Polizei <4.500m



Post <2.000m

**Verkehr**

Bus <1.500m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.