

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



**Objektnummer: 387**

**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>	85,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	7,44 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>	498.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. 2 Außenstellplätze: € 16.000,- Gesamtkaufpreis: € 514.000,-

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

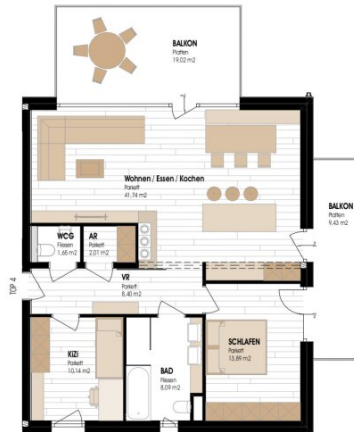
## Ihr Ansprechpartner



Siawash Fazlali, MSc







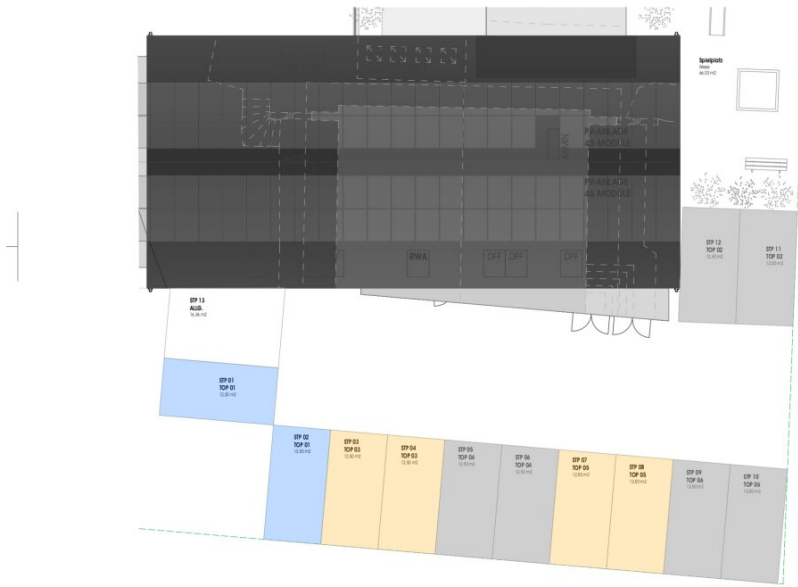
TOP 4 FLÄCHENAUFSTELLUNG

Aussenfläche			
BALKON	Obergeschöb	Aussenraum	19,02
BALKON	Obergeschöb	Aussenraum	9,43
			<b>28,45 m²</b>
Nutzfläche			
AR TOP 4	Untergeschöb	Innenraum	7,44
			<b>7,44 m²</b>
Wohnfläche			
AR	Obergeschöb	Innenraum	2,01
BAD	Obergeschöb	Innenraum	8,09
KIZ	Obergeschöb	Innenraum	10,14
SCHLAFEN	Obergeschöb	Innenraum	13,89
VR	Obergeschöb	Innenraum	8,40
WCG	Obergeschöb	Innenraum	1,65
Wohnen / Essen / Kochen	Obergeschöb	Innenraum	41,74
			<b>85,92 m²</b>
			<b>121,81 m²</b>

06.03.24

MFH ELLMAUSTRASSE 42, FUSCHL AM SEE

TOP 4



STELLPLÄTZE		
Erdgeschoss		
SP 01	TCP 01	12,50
SP 02	TCP 01	12,50
SP 03	TCP 03	12,50
SP 04	TCP 03	12,50
SP 05	TCP 04	12,50
SP 06	TCP 04	12,50
SP 07	TCP 05	12,50
SP 08	TCP 05	12,50
SP 09	TCP 06	12,50
SP 10	TCP 06	12,50
SP 11	TCP 02	12,50
SP 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 im Bundesland Salzburg. Diese wunderschöne **Drei-Zimmer-Wohnung** 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 rund **86 m<sup>2</sup>** und teilt sich wie folgt auf:

### Top 4:

- Vorraum
- Badezimmer
- Gäste WC
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Abstellraum

Des Weiteren verfügt die Wohnung über ein **Kellerabteil** und über **zwei Balkone** mit rund **28 m<sup>2</sup>**, der Ihnen einen 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** mit **Badewanne**, **Dusche** sowie **WC** ist **modern** und **stilvoll** gestaltet. Das Bad verfügt sogar 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.