

PENTHOUSE-FEELING: 4 Zimmer Mansardenwohnung - ERSTBEZUG



Ihr Eigenheim in Obertrum am See

WOHN WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
TRAUM BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
REAL OO | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO

Objektnummer: 5576/3224

Eine Immobilie von Wohntraumreal GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5162 Obertrum am See
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,34 m ²
Lagerfläche:	5,52 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	569.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.670,72 €
Infos zu Preis:	

PROVISIONSFREI, Aufpreis Carport und Frestellplatz € 25.000,- Anschlussgebühren im Preis enthalten

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner





er
12HAUS

Ihr Eigenheim in Obertrum am See

WOHN **KLUB** REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO



Provisionsfrei
für den Käufer!

er
12HAUS

Ihr Eigenheim in Obertrum am See

WOHN **KLUB** REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO



er
12HAUS

Ihr Eigenheim in Obertrum am See

WOHN **KLUB** REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO



er 12 HAUS

Ihr Eigenheim in Obertrum am See

WOHN **KLAM** REAL **WWW.WOHNTRAUMREAL.AT**
 BAUFÜRGER | MAKLER | VERWALTUNG
 00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO



er 12 HAUS

Ihr Eigenheim in Obertrum am See

WOHN **KLAM** REAL **WWW.WOHNTRAUMREAL.AT**
 BAUFÜRGER | MAKLER | VERWALTUNG
 00 | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO



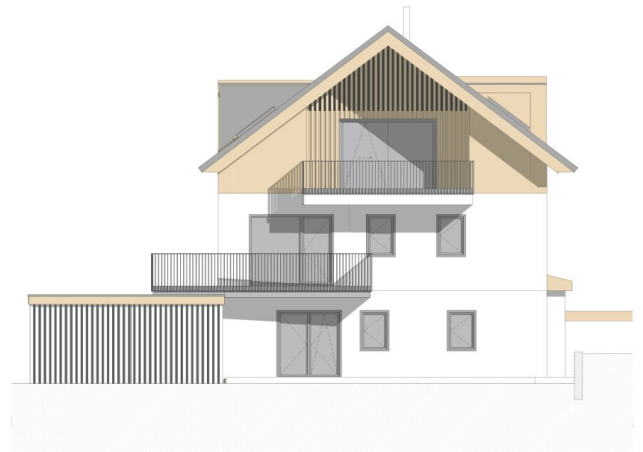
ANSICHT NORDOST

ANSICHT NORDWEST

© 2023 Wohnraum Real AG
 Alle Rechte vorbehalten. www.wohnraumreal.at



ANSICHT SÜDOST



ANSICHT SÜDWEST

WORM www.wormtraumreal.at
tz **real** BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
 REAL 00 | WIEN | SALZBURG | KÖRNTHEN | 40

12er HAUS

Ihr Eigenheim in Obertrum am See
 3 neue Objekte im Wohnungseigentum.
 Tolle Lage, nachhaltige Bauweise,
 innovative Planung. Jetzt reservieren!

WORM www.wormtraumreal.at
tz **real** BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
 REAL 00 | WIEN | SALZBURG | KÖRNTHEN | 40

Das 12er Haus: Innovative Architektur

Mit dem Projekt „12er-HAUS“ entstehen 3 neue Wohnungseigentumsobjekte mitten in Obertrum zu einem hervorragenden Preis! Nach einem Komplettumbau mit Erweiterung des Gebäudebestandes wurde ein energieeffizientes und modernes Objekt neu entwickelt. Die nachhaltige Bauweise verspricht langjährige Wohnqualität in einem idyllischen und ruhigen Umfeld mit nur 2 Nachbarn im Haus. Perfekt für alle, die sich ein neues Eigenheim zu einem kostbaren Preis wünschen an einem Ort, wo andere Urlaub machen.

- **Energieversorgung:** Fernwärme (Wärmeübergabeinheit mit individueller Verbrauchszählung pro Wohnung)
- **Carport** mit Lagerraum und zusätzlicher Kfz-Außenstellplatz (inklusive Leerverrohrung für E-Ladestation)
- **Fenster** von internorm 3-fach-isolierverglast Kunststoff/Alu
- **Sonnenschutz-Rolle** (in Schlafräumen) oder Rollläden (in Wohnräumen)
- **Parkettböden** mit Fußbodenheizung
- **Schlüsselfertige** Fertigaufstellung, individuelle Mitgestaltung der Ausstattungsdetails noch möglich!

TOP 1 Barrierefreies Büro/ Geschäftslokal mit Garten
TOP 2 Geräumige Wohnung mit großem West-Balkon
WE: 79,75 m², **Balkon:** 11,02 m², **AR:** 5,52 m²
 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss in Massivbauweise mit Ziegelwänden. Die Außenwände sind mit 20cm-Vollwärmeschutz ausgestattet. Sichtholzdecke in allen Wohnräumen.
TOP 3 Letzte freie Wohnung!
 Helle Dachgeschosswohnung mit großen Gärten und West-Balkon
WF: 102,02 m², **Balkon:** 11,71 m², **AR:** 5,24 m²
 2-Zimmer-Massivbauwohnung mit einzigartiger Raumplanung für komfortables Wohnen. Die beiden Schlafzimmer sind jeweils mit eigenständigen Bädern/WC ausgestattet und die großzügige Wohn-Ess-Küchen-Bereich bietet ausreichend Platz.
Raumaufteilung:
 Vorkam und Abstellraum im 1. OG, eigener Stiegenaufgang in den Wohnbereich im DG, 2 Schlafzimmer mit je Bad/WC im Vorhand, helles und freundlicher Wohn-/Essbereich



Andreas Wetzer
IMMOBILIENBERATER



0681 207 287 63
a.wetzer@wohntraumreal.at

QR-CODE SCANNEN FÜR
NÄHERE INFORMATIONEN

WOHN
TRAUM
REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OO | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO

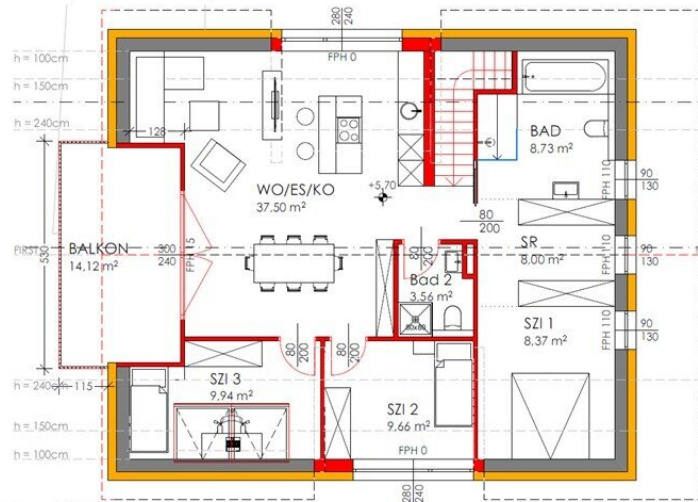
Obertrum am See

Wohnen, wo andere Urlaub machen

In zentraler Lage in Obertrum am See liegt der Haus in einer ruhigen Seitenstraße ohne Durchzugsverkehr. Der nur **1,5 km entfernte Obertrumer See** ist ein tolles Naherholungsgebiet mit Strandbad und unzähligen Freizeitmöglichkeiten. „Trum“ ist eine aufstrebende, moderne Gemeinde im Salzburger Flachgau mit etwa 5000 Einwohnern und bietet optimale Lebensbedingungen für Familien, die Wohnen in ländlicher Umgebung in Kombination mit bester Infrastruktur schätzen. Fußläufig sind u.a. erreichbar: Dorfmetzger, Bäcker, Lebensmittel- und Supermärkte, Drogerien, Post-/Trafik, Krabbelstube, Kindergarten, Volksschule und Mittelschule. Unterschiedlichste Sportanlagen, Fitnessstudio, die ärztliche Versorgung und verschiedene Gastronomiebetriebe runden das Angebot ab. Obertrum ist perfekt an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Stadt Salzburg erreichen Sie in weniger als 15 Autominuten!



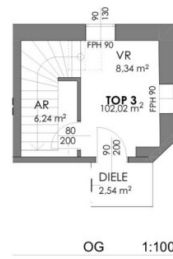
WOHN
TRAUM
REAL
WWW.WOHNTRAUMREAL.AT
BAUTRÄGER | MAKLER | VERWALTUNG
OO | WIEN | SALZBURG | KÄRNTEN | NO



TOP 03



12^{er} HAUS



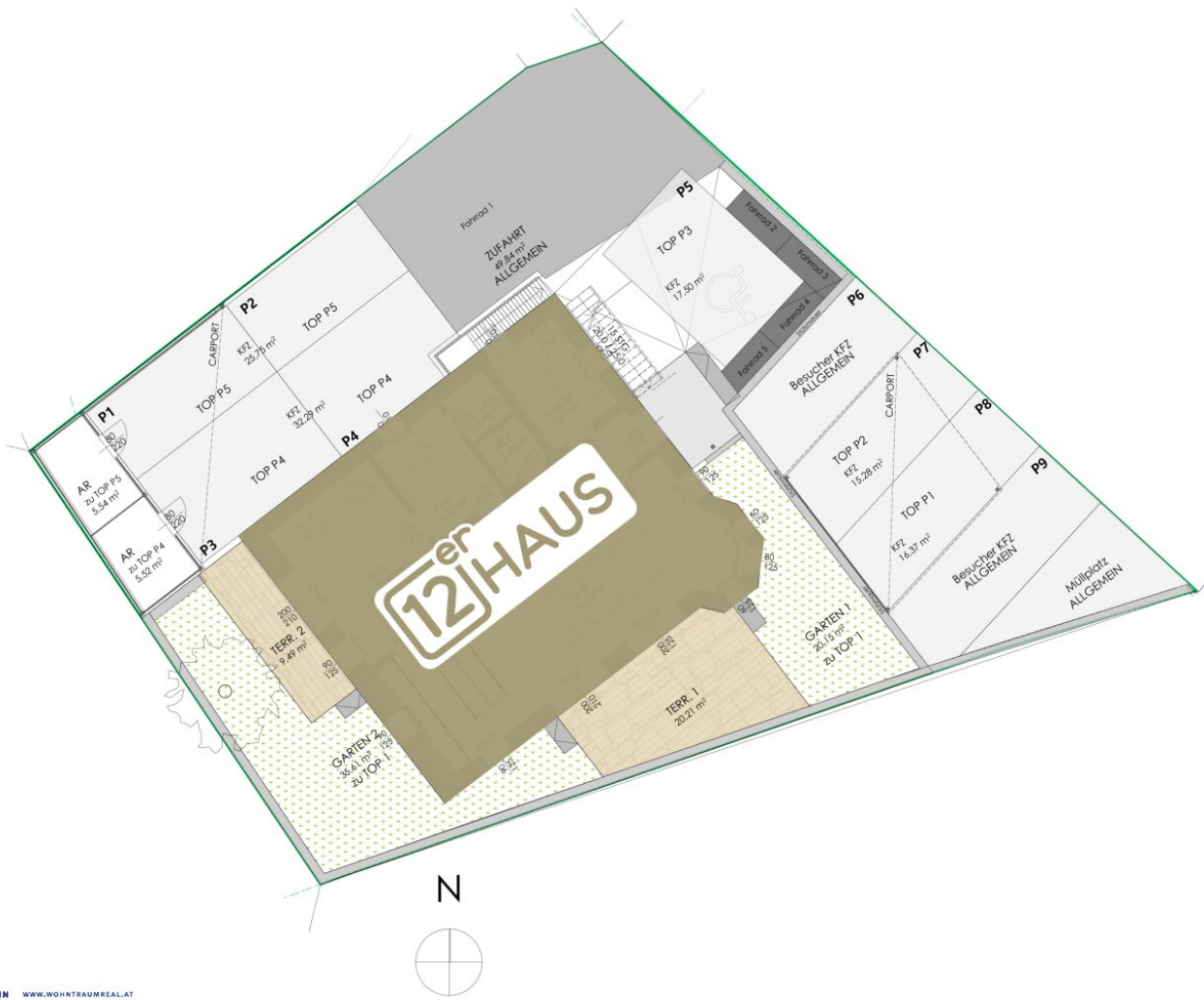
OG 1:100

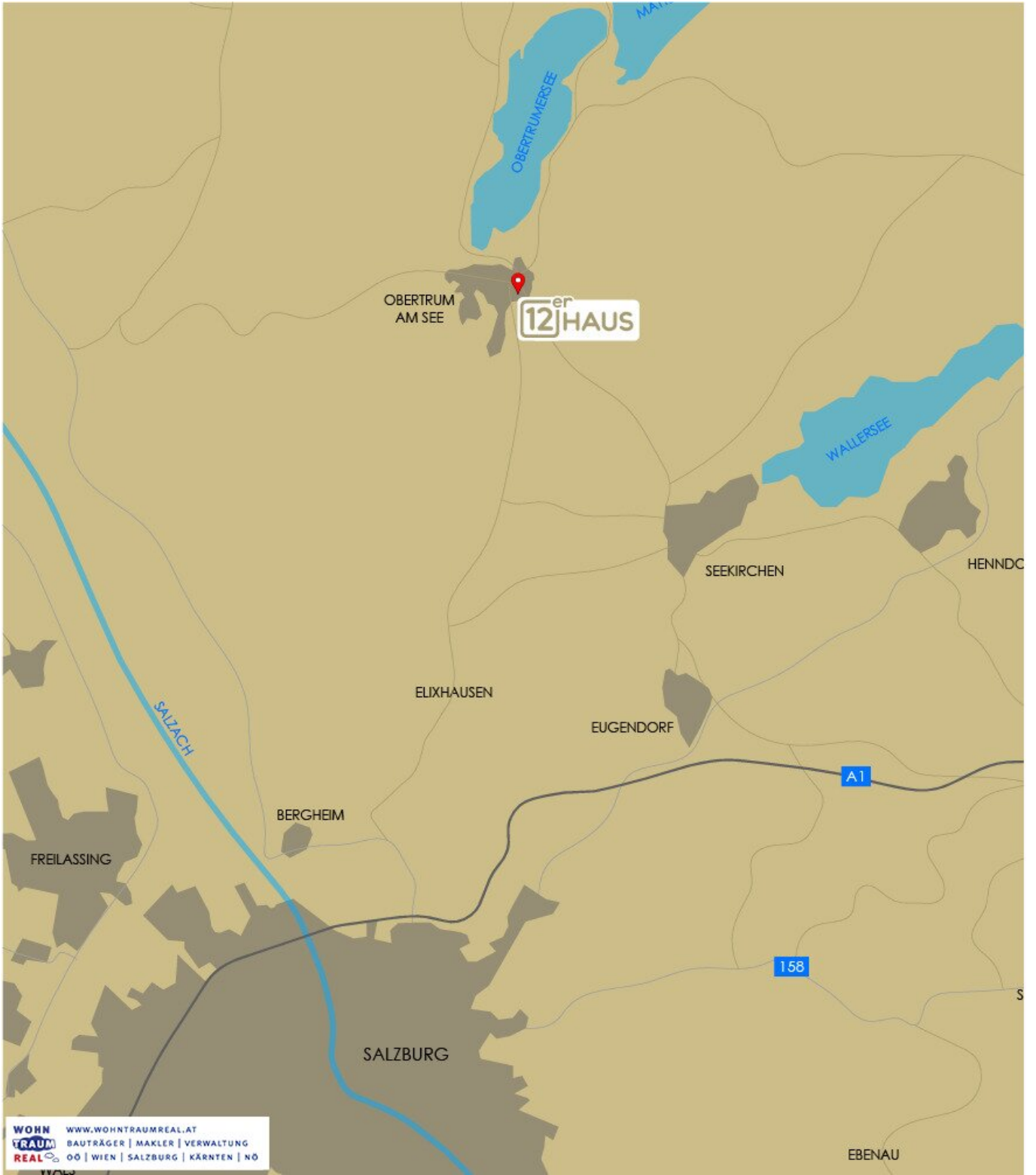
TOP 3

NETTOWOHNNUTZFLÄCHE
OG+DG 102,02m²

WEITERE NUTZFLÄCHEN

ABSTELLR: 05,52m²
BALKON: 11,71m²
FREISTELLPL: 32,29m²





Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI für den Käufer!

TOP 3, die spektakuläre Dachgeschosswohnung im "12er-HAUS"

Mit dem Projekt "12er-HAUS" entstehen 3 neue Wohnungseigentumsobjekte mitten in Obertrum zu einem hervorragenden Preis! Die nachhaltige Bauweise verspricht langlebige Wohnqualität in einem idyllischen und intimen Umfeld mit nur 2 Nachbarn im Haus. Perfekt für alle, die sich ein neues Eigenheim zu einem leistbaren Preis wünschen - in einem Ort, wo andere Urlaub machen.

Nach einem Komplettumbau mit Erweiterung des Gebäudebestandes wurde ein energieeffizientes und modernes Objekt neu entwickelt. Baufertigstellung und Einzug ist 2025 möglich. Bei Interesse schicken Sie uns bitte eine Anfrage als Antwort auf das Inserat.

Helle Dachgeschoßwohnung mit WOW-Effekt

Diese schlüsselfertige Mansardenwohnung wurde durch Aufstockung in Holzbauweise errichtet und bietet mit Mega-Gauben und West-Balkon großzügige und helle Wohnräume. Aktuell läuft der Innenausbau und es besteht noch die Möglichkeit der Mitsprache bei der Gestaltung. Der Ausbau der 2-geschossigen Raumplanung ist als 4-Zimmer-Wohnung umgesetzt. Das Schlafzimmer und die beiden Kinderzimmer sind jeweils mit eigenständigen Bädern/WCs ausgestattet. Der beeindruckende Wohn-Ess-Küchen-Bereich bietet ausreichend Platz für den anspruchsvollen Nutzer. Die Energieversorgung erfolgt mittels Fernwärme, und die Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für angenehmes Raumklima. Einige zusätzliche Highlights:

- westseitiger Balkon
- Carport mit Lagerraum und zusätzlicher Kfz-Außenstellplatz
- Badausstattung: Dusche mit bodengleicher Duschrinne mit Glaswand und Badewanne, Handwaschbecken mit Einhebelwaschtischmischer, Waschmaschinenanschluss
- Internorm Fenster 3-fach-isolierverglast Kunststoff-Alu
- Sonnenschutz-Rollo (in Schlafräumen) oder Raffstore (in Wohnräumen)

- Leerverrohrung für E-Ladestation im Carport
- Parkettböden
- Wärmeübergabeeinheit mit individueller Verbrauchszählung

Raumaufteilung:

- Vorraum und Abstellraum im Obergeschoß
- integrierte Treppe in den Wohnbereich im Dachgeschoß
- Bad/WC im Verbund mit dem Elternschlafzimmer
- Gäste-WC mit Dusche im Verbund mit Kinderzimmer(n)
- Wohn-/Essbereich

Mitgestaltung im Bereich der Ausstattungsdetails ist aktuell noch möglich!

Irrtümer, Druckfehler und Änderungen vorbehalten

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <9.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <5.500m

Autobahnanschluss <9.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap