

## **Stilvoll Wohnen: Generalsanierte Traumwohnung mit Balkon in Toplage**



**Objektnummer: 143**

**Eine Immobilie von Salzburger Immobilien e.U**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5071 Viehhausen
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,51 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	55,89 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,36 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 84,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,39
<b>Kaufpreis:</b>	295.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	132,18 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	49,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Bianca Iris Moser**

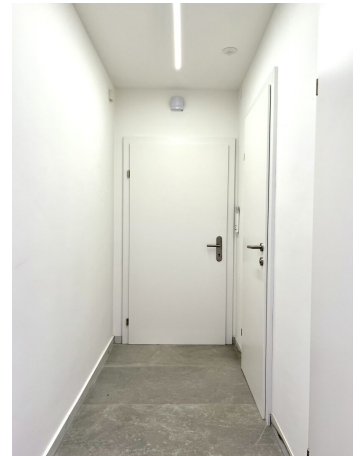
Salzburger Immobilien e.U  
Am Almbach 1  
5400 Hallein

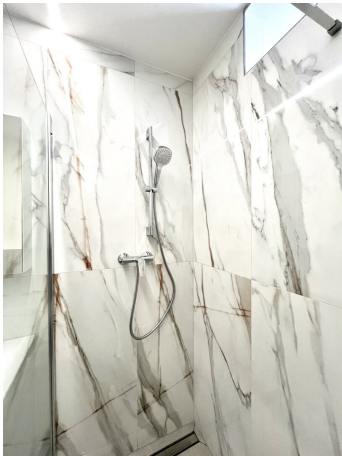
T +43 699 15055351  
H +43 6245 22074

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

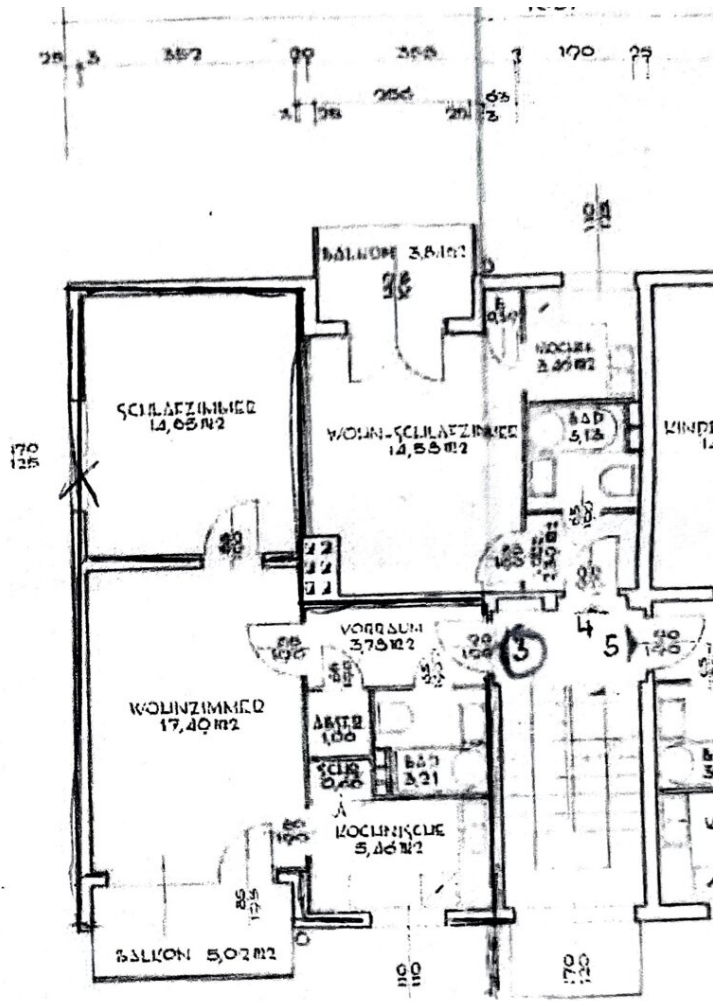
Verfügung.











## Objektbeschreibung

Diese beeindruckende Eigentumswohnung vereint modernes Wohnen mit höchsten Standards und einem neuwertigen Zustand. Im Zuge einer umfassenden Generalsanierung wurde die Wohnung auf den neuesten Stand gebracht und überzeugt mit einer Vielzahl an Highlights. Sämtliche Installationen sowie die Elektrik wurden vollständig erneuert, was für zeitgemäßen Wohnkomfort und Sicherheit sorgt. Auch das Badezimmer wurde komplett neu gestaltet und besticht durch modernes Design, hochwertige Armaturen und eine großzügige Dusche.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die exklusive, neue Einbauküche. Sie ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und erfüllt höchste Ansprüche an Funktionalität und Design. Die offene Gestaltung fügt sich harmonisch in den Wohnraum ein und unterstreicht den modernen Charakter der Immobilie. Der durchdachte Grundriss nutzt die Wohnfläche von 46,51 m<sup>2</sup> optimal aus und sorgt für helle, einladende Räume mit einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Ein weiteres Highlight ist der großzügige Balkon mit einer Fläche von über 5 m<sup>2</sup>, der vom Wohnbereich aus zugänglich ist. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen, die Abendsonne genießen und den Blick ins Grüne schweifen lassen. Die Loggia bietet eine perfekte Ergänzung zum Wohnbereich und verleiht der Wohnung zusätzlichen Komfort.

Das Gebäude selbst wurde ebenfalls modernisiert und verfügt über einen Vollwärmeschutz, der eine effiziente Energienutzung sicherstellt und das Raumklima zusätzlich verbessert. In Kombination mit der modernen Fußbodenheizung bietet die Wohnung ein hohes Maß an Wohnqualität bei gleichzeitig niedrigen Energiekosten.

Diese Immobilie ist ein echtes Schmuckstück, das durch ihre hochwertige Sanierung, die durchdachte Planung und den großzügigen Balkon besticht. Hier ist alles vorbereitet – Sie müssen nur noch einziehen und das stilvolle Wohnen genießen!

Hinweis:

Die Texte wurden mithilfe moderner KI-Unterstützung überarbeitet, um eine klare und



ansprechende Formulierung sicherzustellen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <3.500m  
Krankenhaus <4.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <4.500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <5.000m

### **Sonstige**

Bank <2.000m  
Geldautomat <2.000m  
Polizei <2.000m  
Post <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <4.500m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap