

## **Luxuriöse Wohnung!**



**Objektnummer: 5420/6013**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5110 Oberndorf bei Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	160,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,01
<b>Kaufpreis:</b>	744.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	212,56 €
<b>Heizkosten:</b>	240,02 €
<b>USt.:</b>	69,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Habenschuß**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12





# RODERICK SCHERER

I M M O B I L I E N

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf

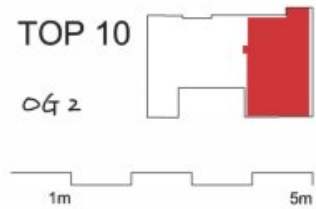
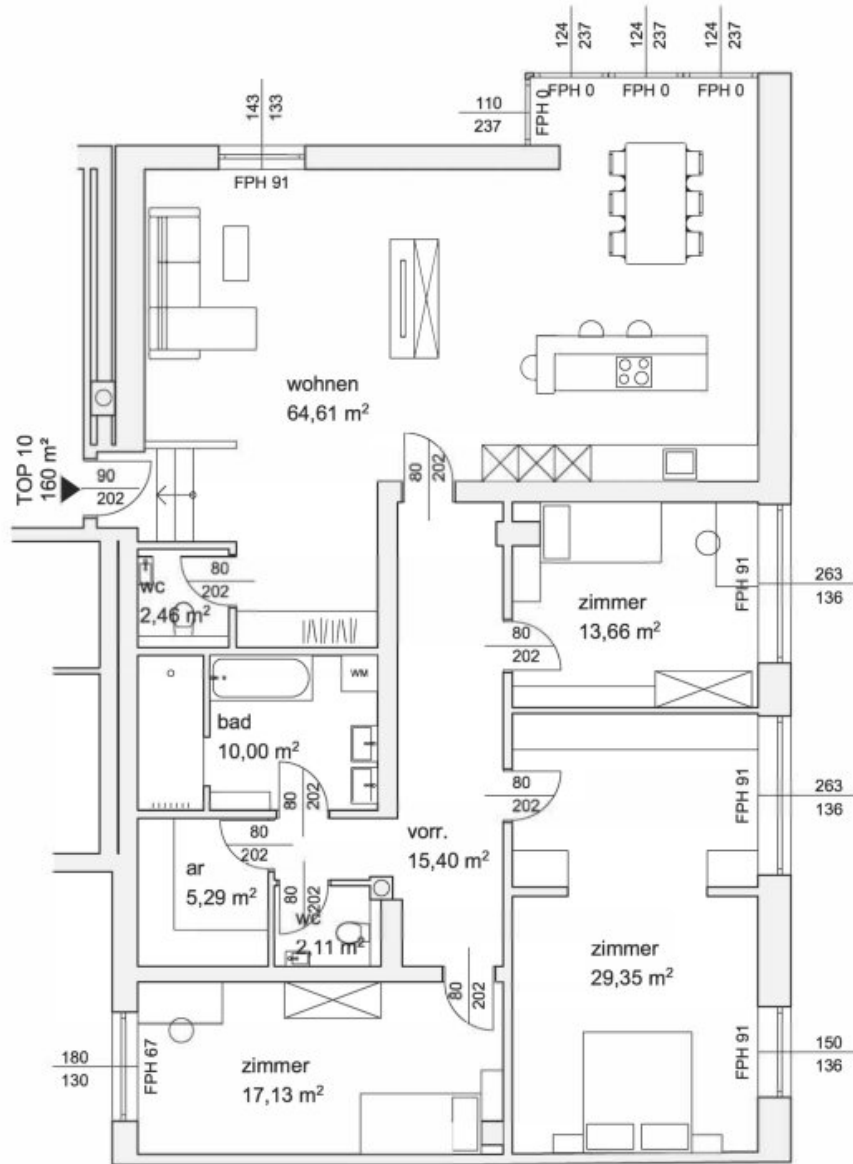


Investments



Apartments

[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628



# VERKAUFSPLAN

TOP 10

## Objektbeschreibung

**IN FERTIGSTELLUNG:** In diesem exklusiven Bauprojekt im Herzen von **Oberndorf bei Salzburg** entstehen **insgesamt 14** stilvolle Wohnungen mit Wohnflächen von 57 bis 167 m<sup>2</sup>, verteilt auf 2 bis 4 Zimmer. Diese Einheiten begeistern Familien, Paare, Singles und Anleger gleichermaßen. Einige der Wohnungen sind bereits fertiggestellt und verkauft – aktuell stehen noch 8 von 14 Wohnungen zur Verfügung.

### **Ihr Traumdomizil in Oberndorf bei Salzburg – Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit beeindruckendem Wohnbereich**

Die gegenständliche **Top 10** erstreckt sich über großzügige ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet ein Wohnkonzept, das sowohl beeindruckend als auch funktional ist. Diese exklusive Wohnung im 2. Obergeschoss vereint großzügige Räume mit moderner Eleganz und ist ideal für anspruchsvolle Bewohner, die Wert auf Raum und Komfort legen.

### **Luxuriöses Wohnerlebnis mit großzügigem Wohnbereich**

Beim Betreten der **Top 10** gelangen Sie direkt in den großzügigen Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der mit beeindruckenden ca. 64 m<sup>2</sup> jede Menge Raum für Ihre individuellen Gestaltungsideen bietet. Gleich am Eingang befindet sich ein praktisches Gäste-WC, das den Wohnbereich ergänzt. Vom weitläufigen Wohnbereich aus gelangen Sie in den Flur, der als Privatbereich dient und mit ca. 15 m<sup>2</sup> ebenfalls viel Platz bietet.

### **Komfort und Privatsphäre in Perfektion**

In dieser großzügigen Wohnung befinden sich zwei gut geschnittene Zimmer mit ca. 13 m<sup>2</sup> und ca. 17 m<sup>2</sup>, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Das Highlight der Wohnung ist das luxuriöse Masterschlafzimmer mit ca. 29 m<sup>2</sup>. Der Privatbereich umfasst außerdem ein großes Badezimmer mit ca. 10 m<sup>2</sup> sowie ein separates WC. Der Abstellraum mit ca. 5 m<sup>2</sup> bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände. Ein Kellerabteil mit ca. 6 m<sup>2</sup> ist ebenfalls inklusive und bietet weiteren Platz für Ihre Habseligkeiten.

### **Exzellente Lage und Infrastruktur**

Dank der hervorragenden Lage im Stadtzentrum von Oberndorf profitieren Sie von einer optimalen Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten Ihnen alles, was das Herz begehrt. Hier wohnen Sie zentral und dennoch in einem ruhigen, naturverbundenen Umfeld.

### **Hier einige Highlights:**

- Weitläufiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich (ca. 64 m<sup>2</sup>)
- Luxuriöses Masterschlafzimmer (ca. 29 m<sup>2</sup>)
- Zwei elegante Badezimmer und zwei separate WCs
- Großzügiger Privatbereich mit Flur (ca. 15 m<sup>2</sup>) und Abstellraum

Sie können es gar nicht erwarten diesen Wohnraum live zu sehen? Kein Exposé kann den **atemberaubenden Eindruck** vor Ort ersetzen! Vereinbaren Sie am besten jetzt Ihren **persönlichen** Besichtigungstermin unter [0664 124 77 03](tel:06641247703), **Thomas Habenschuß**, Roderick Scherer Immobilien GmbH. Ich freue mich auf Ihren Anruf!

**Sie möchten diese Immobilie finanzieren?** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). **Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. Sprechen Sie uns gerne an.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m  
Schule <500m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap