

## **Moderne Wohnung mit großzügiger Terrasse!**



**Objektnummer: 5420/6010**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<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>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,59 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>	410.880,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	134,98 €
<b>Heizkosten:</b>	105,37 €
<b>USt.:</b>	34,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Habenschuß**

Roderick Scherer Immobilien GmbH





**RODERICK SCHERER**  
IMMOBILIEN

*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

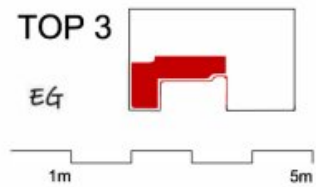
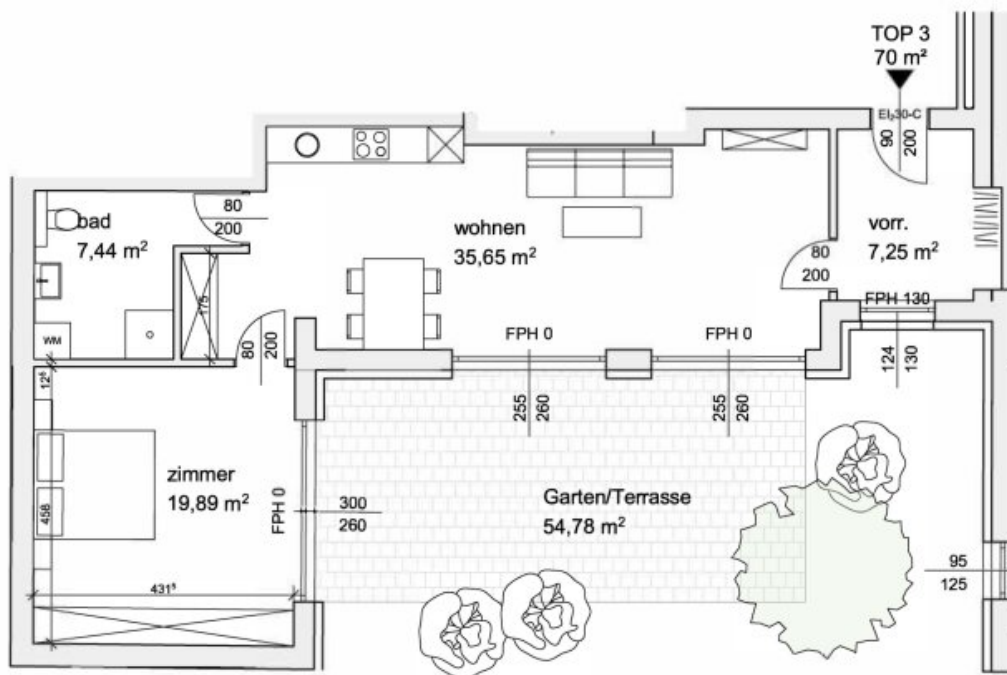


Investments



Apartments

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



# VERKAUFSPLAN

TOP 3

## Objektbeschreibung

**IN FERTIGSTELLUNG:** In diesem exklusiven Bauprojekt im Herzen von **Oberndorf bei Salzburg** entstehen **insgesamt 14** stilvolle Wohnungen mit Wohnflächen von 59 bis 160 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 Rückzugsort im Herzen von Oberndorf – Exklusive Erdgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse**

Die gegenständliche **Top 3** bietet auf ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine charmante Erdgeschosswohnung, die durch ihre großzügige, nicht einsehbare Terrasse und die helle Raumgestaltung besticht. Diese Wohnung ist ideal für alle, die Wert auf einen eigenen Außenbereich legen und gleichzeitig modernen Wohnkomfort genießen möchten.

### **Helle Räume mit direktem Zugang zur Terrasse**

Beim Betreten der **Top 3** gelangen Sie in einen Dielenbereich mit ca. 7 m<sup>2</sup>, der Ihnen den Weg in den offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich weist. Dieser großzügige Raum mit ca. 35 m<sup>2</sup> wird durch die beiden großen Terrassentüren lichtdurchflutet und bietet direkten Zugang zur ca. 55 m<sup>2</sup> großen, uneinsehbaren Terrasse – der perfekte Ort, um die frische Luft zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

### **Komfort und Privatsphäre**

Das geräumige Schlafzimmer mit ca. 20 m<sup>2</sup> bietet ebenfalls direkten Zugang zur Terrasse und schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Ein modernes Badezimmer mit Walk-in-Dusche und integriertem WC rundet das Angebot dieser Wohnung ab und sorgt für zusätzlichen Komfort.

### **Hier einige Highlights:**

- Großzügige, uneinsehbare Terrasse (ca. 55 m<sup>2</sup>)
- Lichtdurchfluteter Wohn-, Ess- und Küchenbereich (ca. 35 m<sup>2</sup>)
- Geräumiges Schlafzimmer mit direktem Terrassenzugang
- Moderne Walk-in-Dusche im Badezimmer

Sie können es gar nicht erwarten diesen Wohntraum 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