

# SALZACHBLICK | WOHNEN FÜR GENIESSER



**Objektnummer: 523/1179**

**Eine Immobilie von Realwert-Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5110 Oberndorf bei Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,55 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 70,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,59
<b>Kaufpreis:</b>	305.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.262,75 €
<b>Betriebskosten:</b>	163,87 €
<b>Heizkosten:</b>	39,97 €
<b>USt.:</b>	24,38 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



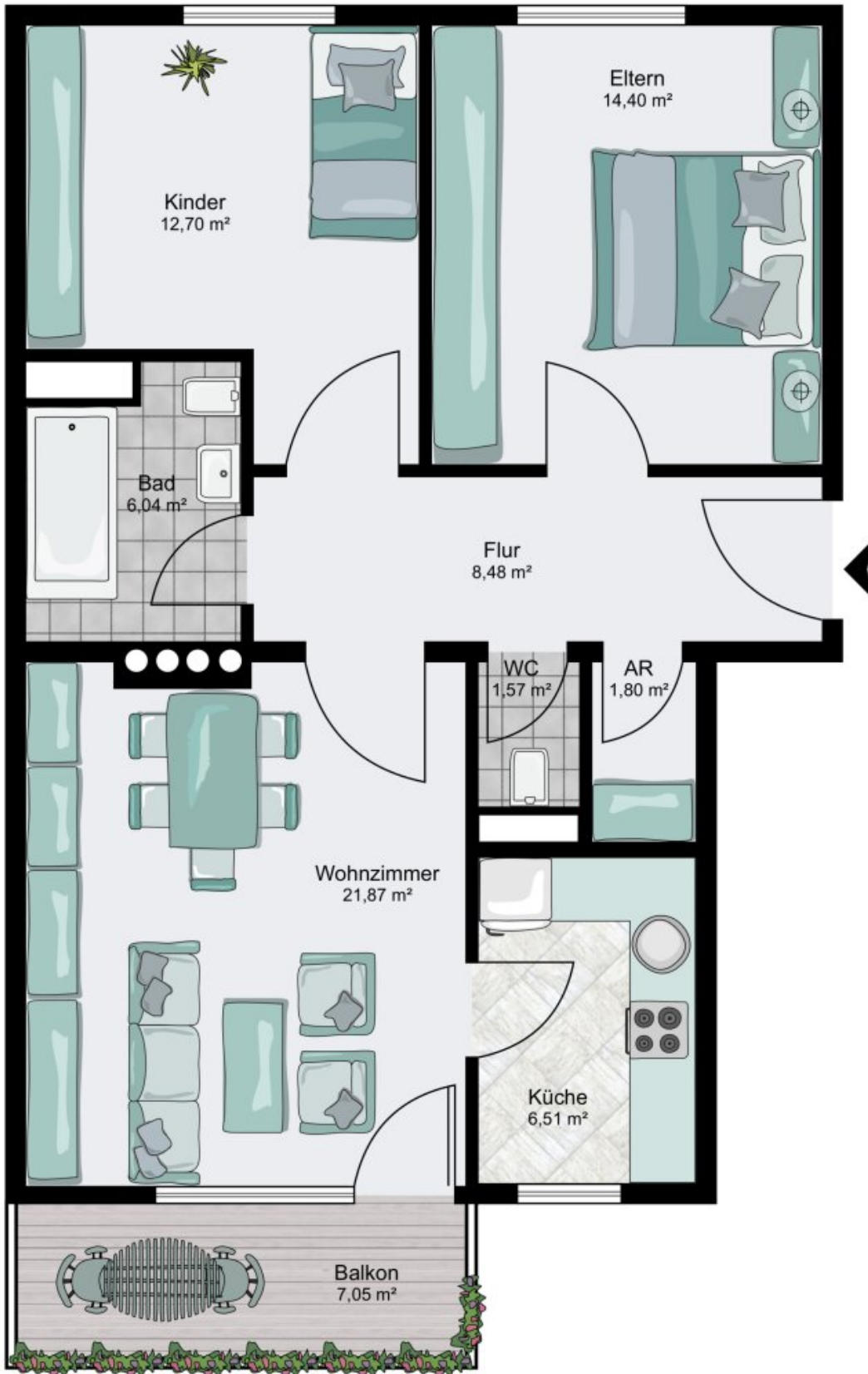
**Thomas Lainer**

Realwert- Immobilitentreuhand GmbH









# Objektbeschreibung

## Exposé – Wohnung in Oberndorf bei Salzburg

### 1. Lage

Die Immobilie befindet sich in **5110 Oberndorf bei Salzburg, Obere Gasse 5**, in unmittelbarer Nähe zur Salzach.

- **Öffentlicher Verkehr:**  
Der Bahnhof Oberndorf bei Salzburg ist etwa 800 m entfernt und bietet Anbindungen in Richtung Salzburg. Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Distanz.
- **Autobahnanschluss:**  
Über die A1 (Westautobahn), Abfahrt Salzburg-Nord, ist die Wohnung in ca. 15 km angebunden und ermöglicht eine Verbindung in Richtung Wien, Linz und München.
- **Flughafen:**  
Der Flughafen Salzburg (SZG) liegt rund 20 km entfernt und ist per Auto in etwa 25 Minuten zu erreichen.
- **Stadtzentrum Salzburg:**  
Die Stadt Salzburg befindet sich in einer Entfernung von ca. 18 km, erreichbar in ungefähr 25 Minuten mit dem Auto oder per Bahn.

### 2. Gebäude

Das Gebäude wurde 1995 in massiver Bauweise mit einem Satteldach errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Es verfügt über eine Zentralheizung und ist ruhig gelegen. Das Haus bietet teilweise Berg- und Fernblick und weist eine ruhige Wohnsituation auf.

### 3. Beschreibung der Wohnung

- Wohnfläche: ca. 72 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Ausrichtung: Südwesten
- Balkon: vorhanden
- Badezimmer: 1 (Badewanne)
- Toilette: separat
- Fenster: Doppel- bzw. Mehrfachverglasung
- Bodenbeläge: Fliesen, Kunststoffboden, Fertigparkett
- Heizung: Zentralheizung

- Möblierung: Küche und Bad vorhanden

Die Räume sind zentral begehbar und können vielseitig genutzt werden. Ein **Kellerabteil** sowie ein **Garagenplatz** stehen zur Verfügung. Die Wohnung ist **sofort bezugsfertig**, weist jedoch einen **mittleren Erhaltungszustand** auf, sodass eine Modernisierung je nach Bedarf sinnvoll sein kann.

#### **Kostenübersicht:**

- Kaufpreis: 305.000 €
- Betriebskosten: 180,26 €/Monat
- Heizkosten: 47,96 €/Monat
- Reparaturrücklage: 93,60 €/Monat

Diese Immobilie ist sowohl für **Eigennutzer** als auch für **Anleger** interessant.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

##### **Kinder & Schulen**

Kindergarten <500m

Schule <500m

Höhere Schule <1.000m

##### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

##### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

##### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap