

**GREEN PARADISE | Sieben-Zimmer-Gartenwohnung |  
FUSCHL AM SEE**



**Objektnummer: 383**

**Eine Immobilie von IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5330 Fuschl am See
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	192,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	172,97 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,56
<b>Kaufpreis:</b>	998.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

zzgl. 2 Außenstellplätze: € 16.000,- Gesamtkaufpreis: € 1.014.000,-

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Siawash Fazlali, MSc**







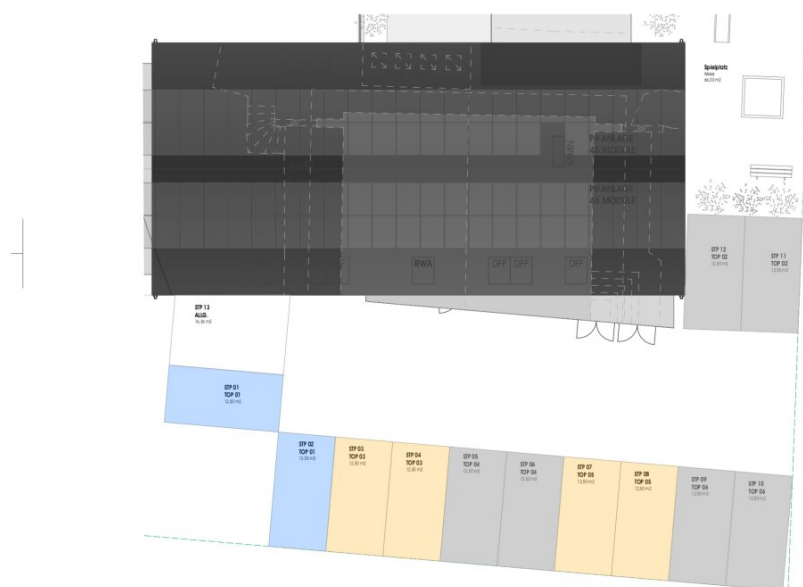
TOP 1 FLÄCHENAUFSTELLUNG

Aussenfläche			
BALCON	Edgeschoß	Aussenraum	13,23
GARTEN TOP 1	Edgeschoß	Aussenraum	172,97
			<b>186,22 m²</b>
Nutzfläche			
AR TOP 1	Untergeschoß	Innenraum	9,99
			<b>9,99 m²</b>
Wohnfläche			
AR	Edgeschoß	Innenraum	3,00
BAD	Edgeschoß	Innenraum	8,09
BAD / HWI	Untergeschoß	Innenraum	7,98
BÜRO	Untergeschoß	Innenraum	11,25
BÜRO	Untergeschoß	Innenraum	11,25
BÜRO	Untergeschoß	Innenraum	15,09
GANG	Untergeschoß	Innenraum	16,31
GANG	Edgeschoß	Innenraum	3,85
KÜ	Edgeschoß	Innenraum	10,14
SCHLAFEN	Edgeschoß	Innenraum	14,23
VE	Edgeschoß	Innenraum	3,84
WCG	Edgeschoß	Innenraum	2,45
WELLNESS	Untergeschoß	Innenraum	15,09
Wohnen / Essen / Kochen	Edgeschoß	Innenraum	48,45
			<b>182,76 m²</b>
			<b>378,99 m²</b>

06.03.24

MFH ELLMAUSTRASSE 42, FUSCHL AM SEE

TOP 1



STELLPLÄTZE		
Erdgeschoss		
STP 01	TCP 01	12,50
STP 02	TCP 01	12,50
STP 03	TCP 03	12,50
STP 04	TCP 03	12,50
STP 05	TCP 04	12,50
STP 06	TCP 04	12,50
STP 07	TCP 05	12,50
STP 08	TCP 05	12,50
STP 09	TCP 06	12,50
STP 10	TCP 06	12,50
STP 11	TCP 02	12,50
STP 12	TCP 02	12,50
		<b>150,00 m<sup>2</sup></b>

## Objektbeschreibung

Willkommen in **Ihrem neuen Zuhause** in **Fuschl am See**, einer der begehrtesten Gegenden im Bundesland Salzburg. Diese wunderschöne **Gartenwohnung** bietet Ihnen puren **Luxus** und **Komfort** in einer der schönsten Regionen Österreichs. Die Gartenwohnung ist ideal für Familien, Paare oder auch als Investitionsmöglichkeit.

Diese Wohnung befindet sich in einem **Neubau** und bietet Ihnen den Vorteil eines **Erstbezugs**. Sie haben die Möglichkeit, Ihre eigenen Wünsche und Vorstellungen bei der Gestaltung der Wohnung einzubringen und somit ein einzigartiges Zuhause zu schaffen. Der **moderne Baustil** und die **hochwertige Ausstattung** lassen keine Wünsche offen und versprechen ein Höchstmaß an **Wohnqualität**.

Die Traumwohnung hat rund **193 m<sup>2</sup>** und teilt sich wie folgt auf:

### EG:

- Vorraum
- Kinderzimmer
- Gäste WC
- Wohnküche
- Gang
- Abstellraum
- Schlafzimmer
- Bad
- Kinderzimmer

### UG:

- Gang
- Büro 1
- Büro 2
- Büro 3
- Wellness
- Bad/Hauswirtschaftsraum
- Abstellraum

Ein Highlight dieser Immobilie ist der **großzügige Garten**, mit rund **173 m<sup>2</sup>**, der Ihnen einen **privaten Rückzugsort** bietet. Hier können Sie die **warmen Sommerabende** genießen oder Ihre Kinder unbesorgt spielen lassen. Der **Garten** bietet zudem einen **atemberaubenden Ausblick** auf die umliegenden **Berge** und die **grüne Landschaft**, die **Fuschl am See** zu bieten hat.

Die Wohnung verfügt außerdem über einen **Balkon** mit rund **13 m<sup>2</sup>**, der Ihnen einen weiteren Platz im Freien bietet, um die **frische Luft** und die **wunderschöne Umgebung** zu genießen. **Zwei Stellplätze** gehören ebenfalls zur Wohnung, sodass Sie sich nie wieder Gedanken über die Parkplatzsuche machen müssen.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem geräumigen und **hellen Wohnbereich** empfangen, der durch **große Fenster** viel Tageslicht einfängt. Auch die beiden **Bäder mit Badewannen, Duschen** sowie **WCs** sind **modern** und **stilvoll** gestaltet. Eines der Bäder verfügt sogar über ein Fenster, das für zusätzliches **Tageslicht** und **Belüftung** sorgt. Hier können Sie sich in der Badewanne entspannen oder unter der Dusche erfrischen.

Die Wohnung bietet zudem viele technische Highlights wie **Erdwärme** und **Fußbodenheizung /-kühlung**, die für eine **nachhaltige Heizung** sorgen. Ein **Personenaufzug** bringt Sie bequem in Ihre Wohnung und erspart Ihnen das Treppensteigen. Auch ein **Wasch- / Trockenraum** steht zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung.

Diese **Gartenwohnung** in **Fuschl am See** ist ein **wahrer Traum**, der nun Wirklichkeit werden kann. Sichern Sie sich jetzt **Ihr neues Zuhause** in einer der begehrtesten Gegenden Österreichs und genießen Sie die hohe **Lebensqualität**, die diese Immobilie zu bieten hat. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Objekt persönlich zu präsentieren und Sie bei Ihrem Kaufprozess zu begleiten. Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder eine Besichtigung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <4.000m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <8.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <4.500m  
Kindergarten <3.000m  
Universität <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <4.000m

### **Sonstige**

Bank <4.000m  
Geldautomat <4.500m



Polizei <4.500m

Post <2.000m

**Verkehr**

Bus <1.500m

Autobahnanschluss <7.000m

Bahnhof <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap