

# Wunderschöne barrierefreie Gartenwohnung in Salzburg Maxglan - zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage!



**Objektnummer: 14291**

**Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	102,99 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	6,26 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Heizkosten:</b>	38,00 €
<b>USt.:</b>	22,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Isabella Wörndl**

CL-immogroup GmbH  
Rainerstraße 12  
5310 Mondsee









## Objektbeschreibung

Besser geht`s nicht ... eine Wohnung, die sich jeder Phase Ihres Lebens anpasst! Die ansprechende Zweitbezugswohnung präsentiert sich in einem 2019 errichteten Wohnhaus mit nur wenigen Einheiten. Der durchdachte Grundriss, lichtdurchflutete Räumlichkeiten sowie die zeitgemäße Architektur und die massive Bauweise werden Sie überzeugen!

Besonderes Highlight der Wohnung ist der über **100 m<sup>2</sup> große Garten**, welcher vom Wohnbereich aus begehbar ist. Viel Platz für Familie, Gäste und für Gartenliebhaber, die ihrer Kreativität hier freien Lauf lassen können!

Die **sonnige Terrasse** mit ca. 20 m<sup>2</sup> ist teils überdacht, verfügt über einen Wasseranschluss und lädt einfach zum Entspannen ein.

Die barrierefreie Einheit weist eine **Gesamtfläche von ca. 75 m<sup>2</sup>** auf und hat folgende Aufteilung:

- Eingangsdiele mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe
- Großer, heller **Wohn- und Essbereich, ca. 30 m<sup>2</sup>**, mit Ausgang auf die Sonnenterrasse und den **Eigengarten, südwestseitig** gelegen
- Einbauküche mit E-Geräten
- 1 Schlafzimmer mit ca.13,43 m<sup>2</sup>
- 1 Zimmer mit ca.10,30 m<sup>2</sup>, perfekt als Kinderzimmer oder Homeoffice
- 1 großzügiges Badezimmer mit **XL-Dusche** und Waschgelegenheit
- WC separat
- Praktischer Abstellraum, vom Vorraum aus begehbar

Ein schöner Eichenparkett im Wohn- und Essbereich sowie in den Zimmern verleiht der Wohnung zeitlose Eleganz. Außerdem sind die gesamten Fensterflächen mit **elektrischem Raffstore** versehen, der für Sonnenschutz und Privatsphäre sorgt. Für die TV- und Internetversorgung besteht selbstverständlich ein Anschluss. Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt mittels einer **Luftwärmepumpe** in Kombination mit der **hauseigenen Photovoltaikanlage**.

Bequem erreichen Sie Ihren **Tiefgaragenparkplatz** und das private Kellerabteil mit ca. 6,26 m<sup>2</sup> mittels **Personenaufzug**. Für die Hausgemeinschaft ist weiters ein Kinderspielplatz, ein

Wasch- und Trockenraum sowie ein großzügiger Fahrradkeller zur Nutzung vorhanden.

Aktuell ist die Wohnung vermietet, die Netto-Kaltmiete beträgt ca. **€ 22,65 pro m²**. Das Mietverhältnis kann übernommen werden, eine Eigennutzung ist jedoch nach Vereinbarung möglich.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.