

# Irrsberg 19 - Eigentumswohnung im grünen Flachgau Top 3



Kinderzimmer

**Objektnummer: 3855\_181**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Now**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5204 Straßwalchen
<b>Baujahr:</b>	ca. 1980
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	85,27 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	24,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,05 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 48,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,81
<b>Kaufpreis:</b>	356.025,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.60 %

## Ihr Ansprechpartner



**Christiane Oelinger**

RE/MAX Now  
Hauptstraße 56  
5202 Neumarkt am Wallersee





## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung Diese exklusive 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss eines neu sanierten Mehrparteienhauses mit insgesamt 5 Wohneinheiten. Das Gebäude wurde in ökologischer massivbauweise errichtet und überzeugt durch eine moderne und nachhaltige Ausstattung. Die großzügige Wohnfläche von ca. 85,27 m<sup>2</sup> bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder Investoren. Ein besonderes Highlight ist der private Gartenanteil von ca. 24 m<sup>2</sup> sowie der großzügige Terrassenbereich von ca. 35,5 m<sup>2</sup>, wovon die Hälfte überdacht ist – perfekt für gemütliche Sommerabende im Freien. Hard Facts • Wohnfläche: 85,27 m<sup>2</sup> • Zimmer: 3 • Gartenanteil: ca. 24 m<sup>2</sup> • Terrassenbereich: ca. 35 m<sup>2</sup>, davon ca. 50 % überdacht • Abstellraum im UG: ca. 3 m<sup>2</sup> • Bezugfertig: Ab April 2025 Ausstattung und Besonderheiten • Fenster & Terrassentüren: Hochwertige 3-fach verglaste Kunststofffenster in weiß bieten hervorragende Wärmedämmung und Schalldämmung. Optional können Rollos oder Raffstores als Aufbauelemente gegen Aufpreis hinzugefügt werden. • Bodenbelag: In den Wohnräumen wird ein eleganter Vinylboden (Eiche nox) verlegt, inklusive passender Sockelleisten. Alternativ kann ein Parkettboden Ihrer Wahl gegen Aufpreis verlegt werden. • Fliesenarbeiten: Nassräume, Abstellraum & Vorraum: Hochwertige Fliesen im Dünnbettverfahren (max. Format 30x60 cm). In den Bädern werden die Wände raumhoch gefliest, im WC bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m. Die Standardausführung umfasst Wandfliesen in Matt-Weiß (30x60 cm) und Bodenfliesen in Anthrazit (30x60 cm). Auf Wunsch können alternative Fliesen gegen Aufpreis gewählt werden. • Heizung & Warmwasser: Die Wohnung wird effizient durch eine moderne Pelletsbiomasseanlage beheizt. Eine wasserführende Fußbodenheizung sorgt im gesamten Wohnbereich (außer in den Abstellräumen) für angenehme Wärme. Die Warmwassererzeugung erfolgt über ein zentrales Frischwassermodul. • Terrassenanschluss: Die Terrasse ist mit einem frostsicheren Gartenwasseranschluss ausgestattet. Parkmöglichkeiten Je Wohneinheit sind ein Carport und ein Außenstellplatz vorgesehen, die im Nutzwertgutachten bereits berücksichtigt wurden. Das Carport ist für € 15.000,- und der Stellplatz für € 10.000,- erhältlich und nicht im Wohnungskaufpreis enthalten. Lage Die Wohnung besticht durch ihre attraktive Lage in der Nähe von 5204 Straßwalchen. Die ruhige Umgebung, kombiniert mit einer guten Anbindung an Erholungsgebiete und Einkaufsmöglichkeiten, macht diese Immobilie besonders attraktiv. Der Irrsee sowie der Wallersee sind nur wenige Kilometer entfernt. Straßwalchen bietet aber auch Spaß und Abwechslung im größten österreichischen Freizeit- und Familienpark, dem Erlebnispark. Der Reiterhof Burghauser und das Erlebnisbad Straßwalchen sind weitere Highlights im Freizeitangebot. Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar. Bus und Bahn sind fußläufig erreichbar. Die Nähe zur Stadt Salzburg (ca. 25 km entfernt) macht die Wohnung zusätzlich attraktiv. Fazit: Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine hochwertig ausgestattete und modern sanierte Immobilie mit Potenzial und Entwicklungsmöglichkeiten zu investieren. Ob als Eigenheim oder Kapitalanlage – diese Eigentumswohnung bietet eine hervorragende Lebensqualität in einer begehrten Lage. Kontaktieren Sie uns noch heute, um weitere Informationen zu erhalten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Wir weisen auf Ihre 14-tägige Rücktrittsfrist (nach § 11 FAGG ) hin. Damit Ihre Rechte gewahrt werden, beantworten wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name,

Adresse, Handy, E-Mail). Wir werden gerne vor Ablauf der 14-tägigen Rücktrittsfrist für Sie tätig, wenn Sie uns gesetzeskonform (FAGG) und ausdrücklich (am besten per E-Mail) auffordern. Wenn Kaufvertrag/ Mietvertrag nicht zustande kommen, ist unsere Tätigkeit für Sie völlig kostenfrei. Wir möchten an dieser Stelle auf unsere Doppelmaklertätigkeit hinweisen. Nur auf [www.remax.at](http://www.remax.at) finden Sie neue RE/MAX Immobilien früher und vollständig - und mit der RE/MAX App sofort am Handy!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 48.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

anforderung:

Klasse Heizwärmebedarf

anforderung:

Faktor Gesamt 0.81

energieeffizienz

:

Klasse Faktor Gesamtenergie

effizienz: