

## Attraktives Wohn- und Gewerbeobjekt in Neumarkt am Wallersee



Küche

**Objektnummer: 3855\_184**

**Eine Immobilie von RE/MAX Now**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Doppelhaushälfte
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5202 Neumarkt am Wallersee
<b>Baujahr:</b>	ca. 1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	255,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	8
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	8
<b>Keller:</b>	79,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	649.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### **Bernhard Frauenschuh**

RE/MAX Now  
Hauptstraße 56  
5202 Neumarkt am Wallersee



















## Objektbeschreibung

Erleben Sie die perfekte Kombination aus Wohnkomfort und gewerblicher Nutzungsmöglichkeit in dieser, im Wohnungseigentum befindlichen, großzügigen Haushälfte. Gelegen in der idyllischen und dennoch gut angebundenen Stadt Neumarkt am Wallersee, bietet dieses Objekt eine hervorragende Möglichkeit für Familien- und Kleinunternehmen. Diese Haushälfte erstreckt sich über drei Etagen und besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Erdgeschoss: Mit einer Fläche von ca. 90 m<sup>2</sup> finden Sie hier ausreichend Platz für ein geräumiges Wohnzimmer, eine moderne Küche und einen einladenden Essbereich. Hohe Decken und große Fenster sorgen für ein offenes und luftiges Ambiente, das sich perfekt für gemütliche Abende mit der Familie oder gesellige Zusammenkünfte mit Freunden eignet. Obergeschoss: Ebenfalls mit ca. 90 m<sup>2</sup> ausgestattet, befinden sich hier die privaten Schlafbereiche. Mehrere großzügige Schlafzimmer bieten genug Platz für eine große Familie oder die Möglichkeit, zusätzliche Räume als Gästezimmer oder Heimarbeitsplätze zu nutzen. Ein großes Badezimmer komplettiert diese Etage und sorgt für den nötigen Komfort. Dachgeschoss: Auf ca. 74 m<sup>2</sup> können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen. Ob als zusätzliches Schlafzimmer, Hobbyraum oder gut belüfteter Stauraum – hier sind Ihrer Fantasie keine Grenzen gesetzt. Neben dem Wohnbereich bietet diese Immobilie exzellente Voraussetzungen für gewerbliche Aktivitäten. Besonders hervorzuheben sind die Garagen und die großzügige Freifläche. Garagen: Drei Garagen mit insgesamt ca. 73 m<sup>2</sup> bieten nicht nur Platz für Fahrzeuge, sondern auch für handwerkliche Tätigkeiten. Eine der Garagen ist mit einer praktischen Montagegrube ausgestattet, ideal für Autoliebhaber oder kleine Werkstätten. Diese einzigartige Kombination aus Wohnkomfort und gewerblicher Nutzungsmöglichkeit macht das Objekt besonders attraktiv für Familien, die ein kleines Gewerbe betreiben möchten. Die malerische Lage in Neumarkt am Wallersee sorgt zusätzlich für ein angenehmes Wohngefühl, umgeben von Natur und dennoch in der Nähe aller wichtigen Infrastrukturen. Hard Facts - Wohnfläche: ca. 255 m<sup>2</sup> - 8 Zimmer - HWB: 55 C - Gartenanteil ca. 425 m<sup>2</sup> - Kelleranteil ca. 93,44 m<sup>2</sup> - Solarpanele auf der Garage Highlights - großzügiger Garten - gewerbliche Nutzung - Montagegrube - 3 PKW-Garagen mit automatischen Toren (ca. 83 m<sup>2</sup>) Lage Neumarkt am Wallersee liegt auf 552 m Seehöhe am Ostufer des Wallersees rund 22 km nordöstlich der Landeshauptstadt Salzburg im Bezirk Salzburg-Umgebung. Die Stadtgemeinde besticht vor allem durch seine weitreichende Infrastruktur. Auf dem Bildungssektor verfügt Neumarkt über ein Schulzentrum mit: Höhere Bundeslehranstalt für wirtschaftliche Berufe, Handelsakademie und Handelsschule, Fachschule, Polytechnische Schule, Hauptschule und Volksschulen. Ein Ärztezentrum, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreiche Gastronomiebetriebe befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz. Die Stadt verfügt weiters über mehrere Sportanlagen (Fußballplatz, Tennisplätze, Volleyballplatz) sowie zwei Strandbädern eine Surfschule und einen Yachthafen am Wallersee. Zudem besteht die Möglichkeit des Boots- und Fahrradverleihs. Ein Campingplatz kann saisonal gemietet werden. Ein besonderes Highlight ist ein um den gesamten See führender Wanderweg. Weitere Wander- und Radtourmöglichkeiten gibt es außerdem im südlichen Bergland. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieses Objekts überzeugen. Wir stehen Ihnen für weitere Informationen und Termine jederzeit



zur Verfügung. Dieses Angebot sollten Sie sich nicht entgehen lassen Angaben gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:  
Heizw55.0 k  
ärme Wh/(  
bedar m<sup>2</sup>a)  
f:  
Klass C  
e Hei  
zwär  
mebe  
darf: