

## Reit.Berg - lichtdurchflutete Gartenwohnung



Wohnzimmer

**Objektnummer: 3855\_190**

**Eine Immobilie von RE/MAX Now**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5301 Reitberg
<b>Baujahr:</b>	1997
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	120,47 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	92,72 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	25,20 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 82,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,89
<b>Kaufpreis:</b>	489.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Armin Pernat**

RE/MAX Now  
Hauptstraße 56  
5202 Neumarkt am Wallersee







## Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese exklusive 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung im malerischen Flachgau – ein wahres Schmuckstück für all jene, die großzügiges Wohnen und modernes Design schätzen. Diese großzügige Wohnung mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche besticht durch ihre moderne Architektur und die harmonische Verbindung von Licht, Raum und Natur. Besonders hervorzuheben ist der lichtdurchflutete Wintergarten, der zu jeder Jahreszeit ein wahres Highlight darstellt und eine einzigartige Atmosphäre schafft. Hier können Sie entspannen, lesen oder einfach den Blick in den eigenen Garten genießen. Der private Garten mit einer Fläche von ca. 93 m<sup>2</sup> bietet ausreichend Platz für Spiel, Entspannung und das Leben im Freien. Ob gemütliche Grillabende, ein eigenes Gemüsebeet oder einfach nur ein Rückzugsort im Grünen – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Der Garten ist direkt von der Wohnung aus erreichbar, da Sie über einen eigenen Eingang verfügen, der Ihnen zusätzliche Privatsphäre und Unabhängigkeit ermöglicht. Ein besonderes Highlight im Wohnbereich ist der charmante Kachelofen, der nicht nur wohlige Wärme an kalten Tagen spendet, sondern auch für ein behagliches, gemütliches Ambiente sorgt. In Kombination mit den hohen Decken, die den Räumen eine besondere Großzügigkeit verleihen, bietet die Wohnung ein unvergleichliches Wohngefühl. Die Wohnung wurde im Jahr 1997 erbaut und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Das offene Wohnkonzept der Maisonette-Ebene schafft eine einladende Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden. Die Wohnung bietet vier geräumige Zimmer, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Viel Platz für Familien oder Paare, die einen zusätzlichen Raum für Gäste oder Home-Office benötigen. Trotz der großzügigen Fläche können Sie sich über erfreulich niedrige Betriebskosten freuen, die ein weiteres Argument für diese Immobilie darstellen. Die gut isolierte Bauweise und effiziente Heizungstechnik tragen dazu bei, dass die laufenden Kosten überschaubar bleiben. Die Lage der Immobilie ist ein weiteres herausragendes Merkmal. Die ruhige und naturnahe Umgebung in Reitberg ermöglicht erholsame Stunden abseits des Trubels, während die Nähe zur Stadt Salzburg Ihnen alle Vorteile des städtischen Lebens bietet. In wenigen Minuten sind Sie im Herzen von Eugendorf, wo Sie Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Angebote und Restaurants genießen können. Gleichzeitig profitieren Sie von einer exzellenten Verkehrsanbindung, sodass auch der Weg zur Arbeit oder zu Freizeitaktivitäten problemlos möglich ist. Für Ihre Fahrzeuge stehen ein Carport sowie ein zusätzlicher Stellplatz zur Verfügung, sodass Sie nie nach einem Parkplatz suchen müssen. Diese einzigartige Maisonette-Wohnung vereint den Komfort eines Hauses mit den Vorzügen einer zentral gelegenen Wohnung und bietet Ihnen ein Wohngefühl der Extraklasse. Zögern Sie nicht, diese Immobilie zu besichtigen und sich selbst von ihren Vorzügen zu überzeugen. Hier erwartet Sie Ihr neues Zuhause – großzügig und in bester Lage! Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärm 82.0

bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse HeiC

zwärmebe

darf:

Faktor Ge 0.89

samtenerg  
ieeffizienz:  
Klasse B  
Faktor Ge  
samtenerg  
ieeffizienz: