



#0003002461

Gartentraum: Maisonette-Wohnung

5162 Obertrum am See



Kaufpreis: 420.000,00 €

Wohnfläche: 90,00 m²

Zimmer: 4

IHR BETREUER



Christoph Ebli, MBA

Immobilienberater

Raiffeisen Immobilien Salzburg

christoph.ebli@immoraiffeisen.at

+43 662 8886-14228





BESCHREIBUNG

Ankommen!

Die Garten-Eck-Wohnung verfügt über einen Eingang direkt vom Parkplatz, somit entsteht ein Haus-Feeling da die Maisonette-Wohnung auch von zwei Seiten mit Garten umgeben ist und dadurch viel Privatsphäre bietet. Die große, mit Glas überdachte, Terrasse lädt zu unterhaltsamen Gartenfesten ein und ermöglicht den Vierbeinern Auslauf!

Die bestens geschnittene Maisonettewohnung hat im Obergeschoß drei Schlafzimmer und ein Wannenbad sowie einen kleinen Abstellraum. Im Erdgeschoß findet das Familienleben statt. Wohnküche, großer Essbereich samt Wohnzimmer - alles da für ein gemütliches Zusammen-sein für Familie und Freunde. Das Gäste-WC samt Dusche rundet das Raumangebot im Erdgeschoß ab.

Ein Tiefgaragenplatz, ausreichend allgemeine Außenstellplätze für Bewohner und Besucher, und ein großer Lagerraum im Keller, ergänzen das Wohnpaket!





AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

Objektkategorie	Wohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum
Baujahr	ca. 2007
Baustatus	Abgeschlossen
Heizung	Fernwärme: Fernwärme
Stellplätze	Tiefgarage

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	22.07.2021
Gültig bis	21.07.2031
HWB-Wert (kWh/m ² /a)	29,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,58
fGEE Klasse	 A+

AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	2
Bäder	2



Maklerservice & Bewertung

Schlafzimmer	3	FLÄCHEN	
Terrassen	1	Wohnfläche	ca. 90 m ²
		Kellerfläche	ca. 5 m ²
		Terrassenfläche	ca. 13 m ²
		Gartenfläche	ca. 100 m ²

MERKMALE

Gebiet	Wohngebiet, Siedlungslage, Ortslage	Räume und Flächen	Abstellraum, Wasch/Trockenraum, Fahrradraum
Sonderausstattung	Fahrstuhl / Lift	Anschlüsse	TV / Fernsehanschluss
Möblierung	Teilmöbliert	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badewanne, Badezimmerfenster
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche		

**Raiffeisen
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung





KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

BASISKOSTEN

Kaufpreis	420.000,00 €
-----------	--------------

LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	252,51 € inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	113,43 € inkl. USt.
Betriebskosten KFZ-Abstellplatz	18,76 € inkl. 20% USt.
Heizkosten	100,48 € inkl. 20% USt.
Warmwasser	24,15 € inkl. 10% USt.

GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	509,31 € inkl. USt.
Gesamtkaufpreis	420.000,00 €
Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

FINANZIELLE INFORMATIONEN

Stand Reparaturrücklage	28.434,14 €
Reparaturrücklage Stichtag	31.12.2023

**Raiffeisen
Immobilien**



Maklerservice & Bewertung





LAGE UND UMGEBUNG

Wohnen im Grünen und trotzdem perfekte Infrastruktur. Obertrum hat als Gemeinde viel zu bieten. See to be, das ist hier das Lebensgefühl. Alle Schulen sind in 5 Minuten fußläufig erreichbar. Die gut getaktete Busverbindung bringt Sie nach Seekirchen zur S-Bahn oder direkt in die Stadt Salzburg. Ob Laufen, Wandern, Radfahren, Schwimmen, Stand-Up Paddling, hier ist alles möglich. Mit dem Auto erreichen Sie die Stadt in 20 Minuten. Zum Gewerbepark sind es 5 Minuten zu Fuß, dort befinden sich Spar und Billa, DM, Cafes, Pizzeria und Libro.

INFRASTRUKTUR

Bildung

- < 1km: Kindergarten
- < 1km: Volksschule
- < 1km: Mittelschule
- < 500m: Landesberufsschule Obertrum

Sonstiges

- < 500m: Raiffeisen BANK
- < 500m: OMV Station

Gesundheit

- Salus Apotheke
- < 500m: Doktor Rita Hörtenhuber
- Dr. Paul Steiner

Einkauf

- < 500m: Metzgerei Brandstätter
- < 500m: Optik Fröhlich



< 500m: Unterbäck Vierhaus Obertrum

< 500m: Frisiersalon Graf

< 500m: Friseur Eder Obertrum

< 500m: Libro

< 500m: Prohaustier

< 500m: Paul Green Factory Outlet

< 500m: Wood Store

< 500m: dm-drogeriemarkt

Gaststätten

< 500m: A3 Art Cafe

< 500m: Cafe Konditorei Loidl

< 500m: Braugasthof Sigl

< 500m: Marettimo-Trattoria Pizzeria Gelateria



GALERIE



LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Erdgeschoss](#)

[Grundriss Obergeschoss](#)

