

Bezaubernde 3 Zimmer Wohnung mit 2 Balkonen, Carport und großzügigem Kellerabteil



Wohnfläche: 79 m²

Zimmer: 3

Kaufpreis: € 387.000,00

BESCHREIBUNG:

Adresse: 5082 Glanegg, Fürstenbrunn / Salzburg Land

Nutzfläche: ca. 79 m² | Zimmer: 3

Verkaufspreis: EUR 387.000,00

DIE LAGE: FÜRSTENBRUNN

Wohnen am Fuße des sagenumwobenen Untersbergs

"Fürstenbrunn bei Salzburg ist eine der beliebtesten und exklusivsten Stadtrandlagen, direkt südwestlich der Mozartstadt. Hier verbindet sich ländliche Idylle perfekt mit städtischer Nähe."

Exklusive Lebensqualität am Stadtrand

Die Wohnung befindet sich im idyllischen Glanegg-Fürstenbrunn.

Nur ca. 10 Kilometer vom Salzburger Stadtzentrum entfernt, bietet diese Lage ein unvergleichliches Wohnenerlebnis inmitten einer naturnahen und traditionellen Umgebung. Ob sportlich aktiv am Untersberg (Wandern, Klettern, Skifahren) oder bei erholsamen Spaziergängen entlang der Glan – die Naherholung beginnt direkt vor Ihrer Haustüre.

Hervorragende Infrastruktur

Trotz der wunderbaren Ruhelage ist für beste Alltagsinfrastruktur gesorgt: Schule, Kindergarten und die Bushaltestelle sind bequem zu Fuß erreichbar. Die umliegenden Nahversorger sowie die Landeshauptstadt Salzburg sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Poetsch Immobilien GmbH

Gaisbergstraße 4 A, A-5020 Salzburg,

Tel: +43-(0)664-8844 5910, Fax: +43-(0)6225-83 571,
Fn327500v, office@poetsch-immo.at, www.poetsch-immo.at

Objektdetails im Überblick:

Lage: 5082 Glanegg-Fürstenbrunn

Etage: 2. Obergeschoss (Dachgeschoss mit charmanten Schrägen)

Wohnungstyp: 3-Zimmer-Wohnung

Nutzfläche: ca. 79 m²

Balkone: 2 separate Balkone (insgesamt ca. 8,12 m² – 4,62 m² & 3,50 m²)

Autoabstellplatz: Carport zur Alleinnutzung

Keller: Eigenes, geräumiges Kellerabteil mit ca. 6,34 m²

Hausgemeinschaft: Sehr gepflegtes, familiäres Haus mit nur 8 Wohneinheiten (BJ 1992)

WOHNKOMFORT & AUFTEILUNG

Einziehen und Wohlfühlen auf ca. 79 m²

Das Herzstück dieser hervorragend aufgeteilten Wohnung ist die harmonische Einheit aus dem sonnendurchfluteten, weitläufigen Wohnzimmer und der funktionalen, hellen Einbauküche. Ein integrierter Barbereich und der gemütlich unter die Dachschräge geschmiegte Essplatz laden zu geselligen Stunden mit der Familie und Freunden ein.

Vom Hauptbalkon aus genießen Sie einen unverbaubaren, zauberhaften Blick auf den majestätischen Untersberg. Zwei behagliche Schlafzimmer, ein separates WC sowie ein großzügiger Vorraum mit praktischen Einbauten runden das erstklassige Raumangebot ab. Eines der Schlafzimmer verfügt über einen eigenen, ruhigen Zweitbalkon.

Raumaufteilung:

Wohnzimmer: ca. 24,80 m² (Zugang zum Hauptbalkon)

Essbereich: ca. 5,76 m² (im Wohnraum integriert)

Küche: ca. 8,97 m² (inkl. Einbauküche & Tresen)

Schlafzimmer 1: ca. 12,06 m² (Zugang zum Balkon 2)

Zimmer 2: ca. 11,20 m² (flexibel als Büro/Kinderzimmer)

Wohlfühlbad: ca. 5,60 m² (mit Dusche und Waschtisch)

Diele/Eingang: ca. 9,00 m² (großzügig geschnitten)

Gästewohn-WC: ca. 1,60 m² (separat)

Besondere Highlights:

- Sonnige Aussichten: Zwei Balkone garantieren Sonne zu verschiedenen Tageszeiten.
- Stauraumwunder: Einbauschränke in der Diele und ein großes Kellerabteil.
- Wohlfühlbad: Modern gestaltetes Bad mit hellem Fenster, Dusche, großem Waschtisch und Handtuchtrockner.
- Gemeinschaft: Eigene Waschküche im Haus vorhanden.

DATEN, ZAHLEN & FAKTEN

Kaufpreis EUR 387.000

Betriebskosten (BK) ca. EUR 350 inkl. Heizkosten-Akonto

Technische Objektdaten

Baujahr 1992 (Sehr gepflegter Erhaltungszustand)

Heizung Gas-Zentralheizung

Energieausweis HWB: 69 kWh/m²a | fGEE: 1,14

Zusatz-Ausstattung Markise am Wohnzimmerbalkon, hochwertige Parkett- und Fliesenböden

Interesse geweckt? Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!
Erleben Sie den "Untersbergzauber" bei einer persönlichen Begehung.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter Angabe Ihrer vollständigen Daten.

Aufgrund vorhergehender geschäftlicher Zusammenarbeit (Folgegeschäft) weisen wir darauf hin, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer besteht.

Björn Benjamin Wenner
Poetsch Immobilien
Tel: +43 (0)664 88541402
Mail: b.wenner@poetsch-immo.at
HOMEPAGE: www.poetsch-immo.at

DATEN & FAKTEN:

Flächen:

Wohnfläche: 79 m²

Räumlichkeiten:

Zimmer: 3
Bäder: 1
WC's: 1
Balkone: 2 = 8 m²

Anschlüsse:

Weitere Informationen:

Heizungsart: Zentralheizung mit Fernwärme
HWB: 69
Klasse HWB: A
fGEE: 1,14
Klasse fGEE:

Betriebskosten:

Betriebskosten: € 351,00

Preisauflstellung:

Kaufpreis: € 387.000,00

Kaufnebenkosten: Grunderwerbsteuer 3,5%, Eintragungsgebühr Grundbuch 1,1%,
Vermittlungshonorar 3% + USt., Kaufvertrag ca. 1,5% + USt. + Barauslagen

Mietnebenkosten: siehe Merkblatt / Nebenkostenübersicht bei Miete und Pacht

Dieses Angebot ist ausschließlich für Sie bestimmt, unverbindlich und freibleibend. Die Weitergabe von Angebotsdaten bewirkt Provisionshaftung. Die Nebenkostenübersicht der Wirtschaftskammer ist diesem Exposé beiliegend. Gemäß §5 Abs. 3 Makler G weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Provision gebührt dem Makler auch, wenn er in anderer Weise als durch Namhaftmachung (z.B. durch vermittelnde Tätigkeit, Fördern des Vertragsabschlusses) verdienstlich tätig geworden ist.

Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen.





