



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 162436

erstellt am : 12.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 349000€

Straße:

5400 Hallein

Salzburg Österreich

Kontaktinformationen:

Bianca Iris Moser

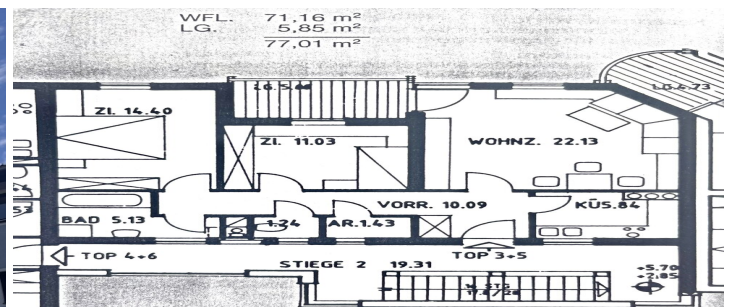
Tel: +43 6245 22074

office@salzburger.immo

Wohnfläche: 71.16m²

Nutzfläche: 91.01m²

Wohnoase an der Salzach ? Charmante 3-Zimmer-Wohnung in Neualm



Objekt-beschreibung

In einer kleinen Siedlung mit nur drei Wohnhäusern, direkt an der Salzach im beliebten Halleiner Stadtteil Neualm gelegen, erwartet Sie diese liebevoll gepflegte Eigentumswohnung. Das Ensemble besticht durch seinen familiären Charakter und großzügige Grünflächen, die zum Verweilen im Freien einladen.

Eckdaten

2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, Küche separat
Loggia, Bad/WC getrennt, Abstellraum, Keller, TG- Platz
Baujahr: 1989
Wohnfläche: 71 m²
Nutzfläche gesamt: 91 m² (inkl. Keller und Loggia und TG Abstellplatz)
Zimmer: 3
Loggia (Südwest-Ausrichtung): 6 m²
Tiefgaragenstellplatz: ca. 11 m²
Kaufpreis: ? 349.000,-
Betriebskosten gesamt: ? 347,02 /Monat (inkl. Heizung und Rücklagen)

Raumaufteilung & Highlights

Zentrale Begehrbarkeit: Durchdachter, funktionaler Grundriss ohne lange Wege
Drei Zimmer: Großzügiges Wohnzimmer mit offener Loggia, zwei weitere Zimmer ideal als Schlaf- oder Arbeitsräume
Küche: Moderne ?Dan?-Einbauküche (ca. 7 Jahre alt) mit viel Stauraum und Marken-Geräten von Whirlpool
Sanitär: Separates WC und Tageslichtbad mit hochwertiger Dampfdusche (inkl. Ventilator, Rotlicht und Radio, sowie Sitzgelegenheit)
Abstell- & Nebenräume: Abstellraum, eigener Keller, gemeinschaftlicher Fahrrad- und Kinderwagenraum
Wasch-/Trockenräume: Waschküche plus zwei Trockenräume im Haus

Außenbereich & Technik

Loggia: Südwest-Ausrichtung mit automatischer Markise und Glasverkleidung für ganztägigen Komfort
Grünflächengestaltung: Großzügige Gemeinschaftsgärten mit hoher Aufenthaltsqualität
Heizung & Energie: Gaszentralheizung mit Warmwasserboiler, Heizkörper 2021 erneuert
Fenster: Mehrfachverglasung mit Insektenschutz und integrierten Jalousien
Automatischer Sonnenschutz: Außenliegender, elektrisch steuerbarer Sonnenschutz an Loggia
Energieausweis: HWB C (79 kWh/m²a), fGEE C (1,34), gültig bis 07.08.2033

Sonstiges

Tiefgarage & Freiplätze: Ein Tiefgaragenstellplatz plus gemeinschaftliche Außenstellplätze verfügbar
Familienfreundlich: Ruhige Nachbarschaft, perfekte Infrastruktur für Kinder und Radfahrer

Betriebskosten: Sehr moderat dank guter Energieeffizienz und gepflegtem Gesamtzustand

Ihr Kontakt für Besichtigungen:

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Melden Sie sich gerne bei uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren!

? +43 699 150 55 351

? office@salzburger.immo

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und begleiten Sie gerne auf dem Weg in Ihr neues Zuhause!

Wollen auch Sie ihre Immobilie verkaufen oder vermieten oder verkaufen, dann melden Sie sich bei uns!

Was wir für unsere Kunden machen:

- Aussagekräftige, realistische Fotos
- Einholen der benötigten Unterlagen
- Professionelle Aufbereitung der Unterlagen
- Erstellung eines detaillierten Exposés
- Vermarktung und Streuung auf mehreren Kanälen, im SocialMedia-Bereich, vor Ort, Platzierung Schaukasten und Aushänge, Angebotsversand an bestehende Interessenten
- Vorauswahl der Mietinteressenten
- Besichtigung mit ausgewählten Kunden
- Vorbereitungen zur Übergabe mit Protokoll
- ?????- Wechsel Stromanbieter
- Angebot und Abschluss der notwendigen Haushaltsversicherung
- ????- Vorbereitung der Unterlagen zur behördlichen Wohnsitzmeldung

-> Wir vermitteln auch gerne Ihre Immobilie!

Die KONTAKT: 0699-15055351 oder office@salzburger.immo

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
GesundheitArzt <1.500mApotheke <1.500mKlinik <4.000mKrankenhaus

<2.500mKinder & SchulenSchule <1.000mKindergarten
<1.500mUniversität <3.500mHöhere Schule
<3.500mNahversorgungSupermarkt <1.000mBäckerei <1.500mSonstigeBank
<1.500mGeldautomat <1.500mPost <1.500mPolizei
<1.500mVerkehrBus <500mAutobahnanschluss <2.000mBahnhof
<1.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 71.16m²

Nutzfläche: 91.01m²

Zimmer: 3

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 79m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.34m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 349000€

Nebenkosten: 166.78€

Kontaktinformationen

Vorname: Bianca Iris

Nachname: Moser

Tel.: +43 6245 22074

E-Mail: office@salzburger.immo