

Inserat ID: 432

erstellt am : 03.09.2023

Objekttyp: 11

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 898000€

Straße:

5164 Seeham

Salzburg Österreich

### Kontaktinformationen:

Melanie Eder

Tel: +43 664 18 345 48

m.eder@k3-immo.at

Wohnfläche: 180m<sup>2</sup>

## K3 - Wohnen im schönen Trumer Seengebiet! Nur eine Minute fußläufig zum traumhaften Obertrumer See!



Diese schön renovierte Liegenschaft bietet auch die Möglichkeit Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen!

Erdgeschoß:

Ein im Jahre 2020 renovierter, vollingerichteter Betrieb in bestem Zustand befindet sich in diesem

Geschoß.

Die Räumlichkeiten können jederzeit in Wohnraum umgebaut werden.

Dieser Bereich ist wie folgt aufgeteilt:

Ein großer Arbeits-/Verkaufsraum

Zwei separate Räume - einer davon mit diversen Wasseranschlüssen

Eine mit Glas überdachte Terrasse

1. + 2. OBERGESCHOSS:

Das mit Marmorboden ausgestattete Stiegenhaus führt in die großzügige und helle Wohnung, welche sich über zwei Stockwerke erstreckt.

Aus ursprünglich zwei abgetrennten Wohnungen (1. und 2. OG) entstand hier eine luftige und offene Traumwohnung. Durch einfache bauliche Maßnahmen könnten wieder zwei getrennte Wohneinheiten geschaffen werden.

So leben Sie hier:

1.OG

Eingangsbereich - In diesem einladenden Vorraum sorgt ein praktischer Einbauschränk für Stauraum. Weiters ist dieser Bereich derzeit mit einem Schuhschrank und einer Garderobe ausgestattet.

Flur - Dieser führt in alle Räumlichkeiten der Wohnung.

Ess-/Wohnbereich - Ein großzügiger Raum mit direktem Zugang auf die Terrasse. Sehr schön und geschickt wurden die offene Küche, das Esszimmer sowie das gemütliche Wohnzimmer platziert.

Ankleidezimmer - An den beiden Längsseiten des Zimmers sorgen derzeit große Schränke für genügend Stauraum.

WC - In diesem separaten WC befindet sich ein Oberschrank, welcher weiteren Platz zum Verstauen bietet.

Badezimmer mit Fenster - Ausgestattet ist dieses mit einem Waschtisch inklusive Unterschrank, einem Spiegelschrank, zwei Handtuchhaltern und einer schönen Eckdusche mit Glastüre.

2.OG:

Schlafzimmer - Eine offene Holztreppe führt vom Wohnbereich aus direkt in diesen herrlichen und äußerst großzügigen Raum mit direktem Zugang auf den Balkon.

Kleines Büro - Für Tageslicht sorgt ein großes Dachfenster. Derzeit ist das Zimmer mit einem Schreibtisch und einem großen Wandschrank möbliert. In diesem Raum sind Wasseranschlüsse vorhanden. Vor der Zusammenlegung des 1. und 2. OG war dieser Raum die Küche.

Großes Büro - Hier sorgen ebenfalls ein Dachfenster sowie ein Seitenfenster für genügend

Tageslicht. Zwei Schreibtische, Regale, zwei Seitenschränke finden aktuell Platz in diesem Raum.

Badezimmer - Mit einem Waschtisch inklusive Unterschrank, einer Badewanne und einer Toilette ist dieses zweite Bad ausgestattet. Zum Lüften gibt es hier ebenfalls ein Fenster.

#### KELLER:

- Ein Raum für Fahrräder
- Eine große Waschküche
- Eine geräumige Werkstatt
- Ein Wellnessraum
- Ein weiterer Abstellraum

#### PARKPLATZ:

Mit Parkberechtigungskarten können Autos gleich neben dem Haus oder auf der gegenüberliegenden Straßenseite parken.

#### DURCHGEFÜHRTE SANIERUNGSARBEITEN:

2020 - Geschäftslokal und Terrasse OG

2017 - Neues Dach

2018 - Elektroinstallationen

2008 - Sanitäreinrichtungen, Fenster OG, Fernwärmeanschluss

**WICHTIG:**

Aufgrund der Seennähe wurde der Keller in eine Dichtwanne gesetzt und zusätzlich alles nochmals abgedichtet!

Bei Ihrer FINANZIERUNG sind wir Ihnen gerne behilflich - Wir kooperieren auch mit deutschen BANKEN!

**NEUGIERIG GEWORDEN? DANN FREUEN WIR UNS AUF EINEN GEMEINSAMEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit  
Arzt &lt;500m Apotheke &lt;2.000m Klinik &lt;8.000m Kinder & Schulen  
Kindergarten &lt;500m Schule &lt;500m Universität &lt;8.500m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;2.000m Bäckerei &lt;500m Sonstige Bank &lt;500m Geldautomat  
&lt;2.000m Post &lt;3.500m Polizei &lt;3.500m Verkehr  
Bus &lt;500m Bahnhof &lt;8.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 180m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Bäder: 2

Nutzungsart: Haus

Heizungsart: Fern

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 73m<sup>2</sup>

fgeewert: 1.14m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 898000€

Nebenkosten: 396.25€

## Kontaktinformationen

Vorname: Melanie

Nachname: Eder

Tel.: +43 664 18 345 48

E-Mail: m.eder@k3-immo.at