

Inserat ID: 158170

erstellt am : 28.06.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 545000€

Straße:

5700 Zell am See

Salzburg Österreich

### Kontaktinformationen:

Stefan Botter

Tel: +43 664 2108300

s.botter@eggerimmo.at

Wohnfläche: 92m<sup>2</sup>

## **5700 Zell am See / Sonnengarten Limberg; Große Familienwohnung : 92m<sup>2</sup> Maisonette 4 Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Eigengarten, Tiefgarage,**



Zum Verkauf steht diese neuwertige, raffiniert aufgeteilte, 92m<sup>2</sup> 4 Zimmer Maisonette Wohnung mit einem kleinen Eigengarten.

Beschreibung der Wohnanlage Sonnengarten Limberg:

Eingebettet in das atemberaubende Bergpanorama der Hohen Tauern, ist im Südwesten von Zell am See auf rund 22.000 m<sup>2</sup> mit dem 'Sonnengarten Limberg' eines der innovativsten Wohnprojekte der Region mit vielen Wohnungen entstanden.

Der Nahversorger M-Preis in der Anlage, ein Kindergarten mit vier Gruppen, Multifunktionsräume, die Gemeinschaftswerkstatt, ein Musikproberaum, die Jugendlounge, mehrere Spielplätze, ein Gästeapartment sowie allgemein zugängliche Dachterrassen runden die Einzigartigkeit der Anlage ab.

Die Wohnraumarchitektur ist modern, funktional und gleichzeitig flexibel. Die Wohnbauten sind nach den klimaaktiv-Richtlinien gebaut und garantieren ein gesundes Raum- und Wohnklima. Zudem sorgt die naturnahe Umgebung mit dem Zeller See, den nahegelegenen Skigebieten, die alpine Berglandschaft und die Nähe zur Stadt Salzburg für einen hohen Lebensstandard.

Beschreibung der Wohnung:

Die 4 Zimmer- Maisonett-Wohnung befindet sich im Erdgeschoß in einem Wohnblock mit 23 Einheiten. Die Immobilie verfügt über einen ca. 55m<sup>2</sup> großen sonnigen Eigengarten, ein großes Kellerabteil, ein separates Lager im Freien, einen Tiefgaragenstellplatz.

Aufteilung:

Wohnfläche: ca.	92m <sup>2</sup>
Vorraum:	4,91m <sup>2</sup>
Gang:	5,19m <sup>2</sup>
Abstellraum:	3,70m <sup>2</sup>
WC:	1,72m <sup>2</sup>
Bad :	8,04m <sup>2</sup>
Schlafzimmer I:	13,78m <sup>2</sup>
Schlafzimmer II:	9,73m <sup>2</sup>
Schlafzimmer III:	12,93m <sup>2</sup>
Wohn-Essbereich:	32,43m <sup>2</sup>

Die 4 Zimmer Maisonette Wohnung vereint eine attraktive Lage mit gemütlichem Wohnambiente und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten.

Die großzügig geschnittene Wohnfläche teilt sich auf in den geräumigen Vorraum, WC, man gelangt in den einladenden Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den 55m<sup>2</sup> großen sonnigen Eigengarten.

Über eine breite Treppe gelangt man in das Obergeschoß wo sich 3 Schlafzimmer und ein großes Bad mit Badewanne und separater Dusche befinden.

Im Obergeschoß befindet sich ein überdachter Balkon ( Loggia ) von dem man einen unverbaubaren Weitblick in die Pinzgauer Bergwelt genießen kann.

Ein Kellerabteil und ein kleines abschließbares Lager im Freien gehört ebenfalls zur Wohnung und sorgt für ausreichend Stauraum.

Ein Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab und garantiert bequemes Parken bei jedem Wetter.

Besucherparkplätze sind genügend vorhanden.

Die Wohnung eignet sich ideal für Familien.

Die Wohnanlage Sonnengarten Limberg mit der Bezirksstadt Zell am See bietet eine hohe Lebensqualität mit vielfältigen Sport und Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustüre.

Fahrradwege, der nahegelegenen Golfplatz, Areitbahn Talstation, Pinzgauer Lokalbahn, u.v.m.

Haben wir Ihr Interesse geweckt ?

Besichtigung:

Eine Besichtigung kann nach Absprache jederzeit vereinbart werden.

Für weitere Informationen und Details zu diesem Objekt stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber, können nur Anfragen mit vollständigen Angaben (Name, Telefonnummer, Anschrift) beantwortet werden.

Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme bzw. Mail.

Provision:

Obige Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers. Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 92m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 28m<sup>2</sup>

hwbklasse: A+m<sup>2</sup>

fgeewert: 0.65m<sup>2</sup>

fgeeklasse: A+m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 545000€

## Kontaktinformationen

Vorname: Stefan

Nachname: Botter

Tel.: +43 664 2108300

E-Mail: [s.botter@eggerimmo.at](mailto:s.botter@eggerimmo.at)