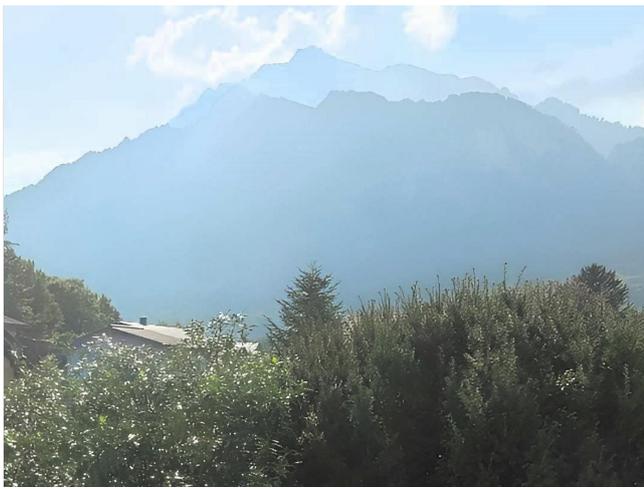


Exposé

Wohnung in Neu-Anif

SONNIGE HAUSETAGE mit TRAUMHAFTEM UNTERSBERGBLICK in RUHELAGE



Objekt-Nr. **OM-330567**

Wohnung

Verkauf: **490.000 €**

Ansprechpartner:
Klaus Zorn
Mobil: +43 664 4525345

Eichenstrasse 2
5081 Neu-Anif
Salzburg
Österreich

Baujahr	1969	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	85,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	2
Zustand	Erstbez. n. Sanier.	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gesamte Etage im sonnigen Obergeschoß eines Hauses mit nur 2 Parteien in ausgesprochen ruhiger Wohnlage. Die Wohnung wurde 2024 generalrenoviert, ist in erstklassigem Zustand und bietet einen traumhaften Ausblick auf die umliegende Natur und den Untersberg. Der großzügige, helle Wohn- Essbereich mit Panoramablick ist das Herzstück, die weiteren Räume können als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden. Das Badezimmer beeindruckt mit edlem Marmor, Keller und Dachboden bieten über 120 m² zusätzlichen Stauraum.

Gliederung:

- Vorraum
- Küche
- Großzügiges Wohn- Esszimmer
- Großzügiges Hauptschlafzimmer
- Zwei weitere Schlaf-, bzw. Kinder- oder Arbeitszimmer
- Marmor-Bad mit Badewanne und Dusche
- Ausbaubarer Dachboden
- Großer Keller
- Eigene Garage (neu renoviert) und zwei zusätzliche Stellplätze

Im Zuge der Generalrenovierung wurde in den letzten Monaten die gesamte Wohnung neu gestrichen, die Holzfußböden aufbereitet, Panoramafenster eingebaut sowie sämtliche Türstöcke und Türen erneuert. Ebenso wurden Balkon, Hausfassade und Garage komplett renoviert.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Die Wohnung eignet sich sowohl als Eigenheim wie auch als Wertanlage zur Vermietung.

Lage

Ruhige Wohnlage in einem der gefragtesten Wohnviertel im Raum Salzburg.

Neu-Anif bietet eine perfekte Kombination zwischen ländlichem Flair und urbaner Nähe mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung – sowohl über die nahegelegene Autobahnauffahrt Salzburg Süd als auch über den öffentlichen Nahverkehr. Das Stadtzentrum von Salzburg erreicht man in etwa 15 Minuten, den Flughafen in etwa 10 Minuten.

Das Ortszentrum von Grödig ist nur ca. 1 km entfernt – dort finden sich alle nötigen Nahversorger – Supermarkt, Post, Banken sowie Ärzte, Kindergarten und Schulen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Eingangsbereich / Vorraum

Exposé - Galerie



Küche



Hauptschlafzimmer

Exposé - Galerie



Hauptschlafzimmer



Weiteres Zimmer 1

Exposé - Galerie



Weiteres Zimmer 2



Bad

Exposé - Galerie

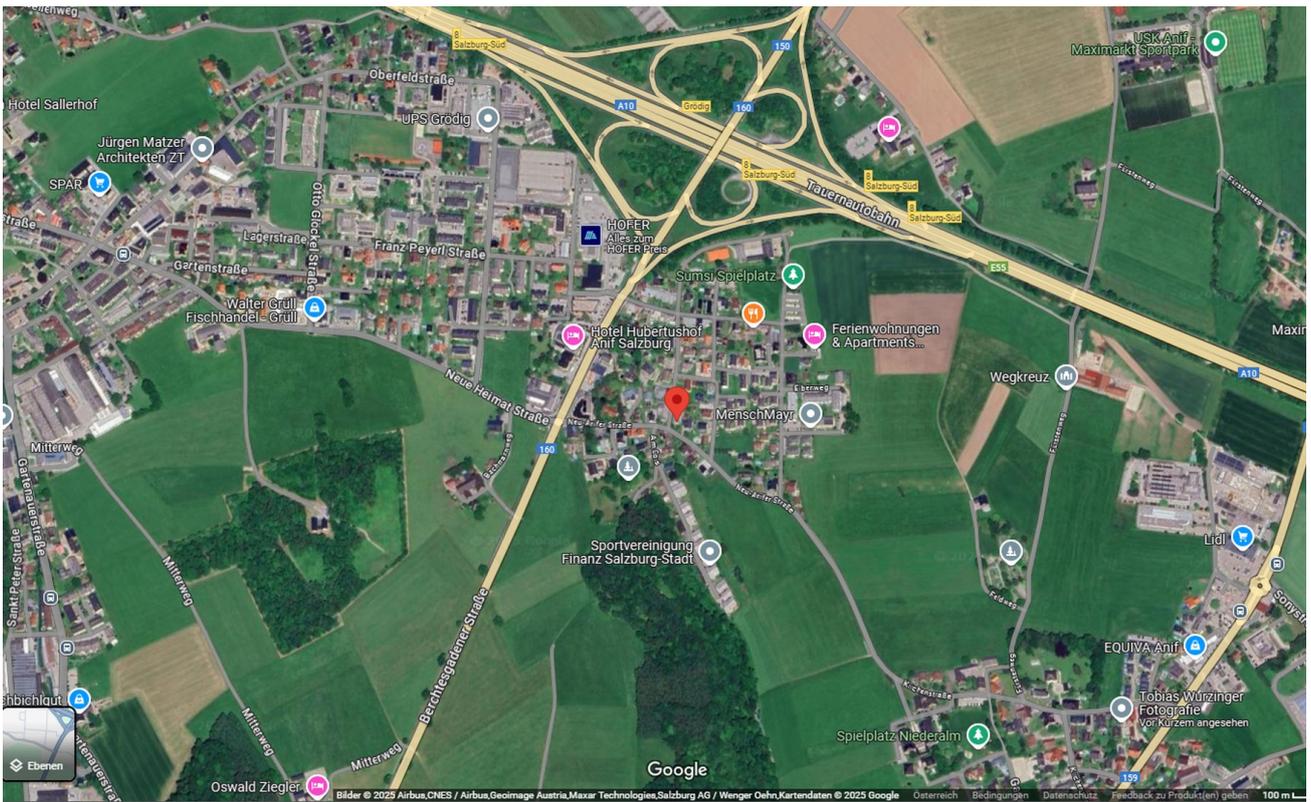


Bad



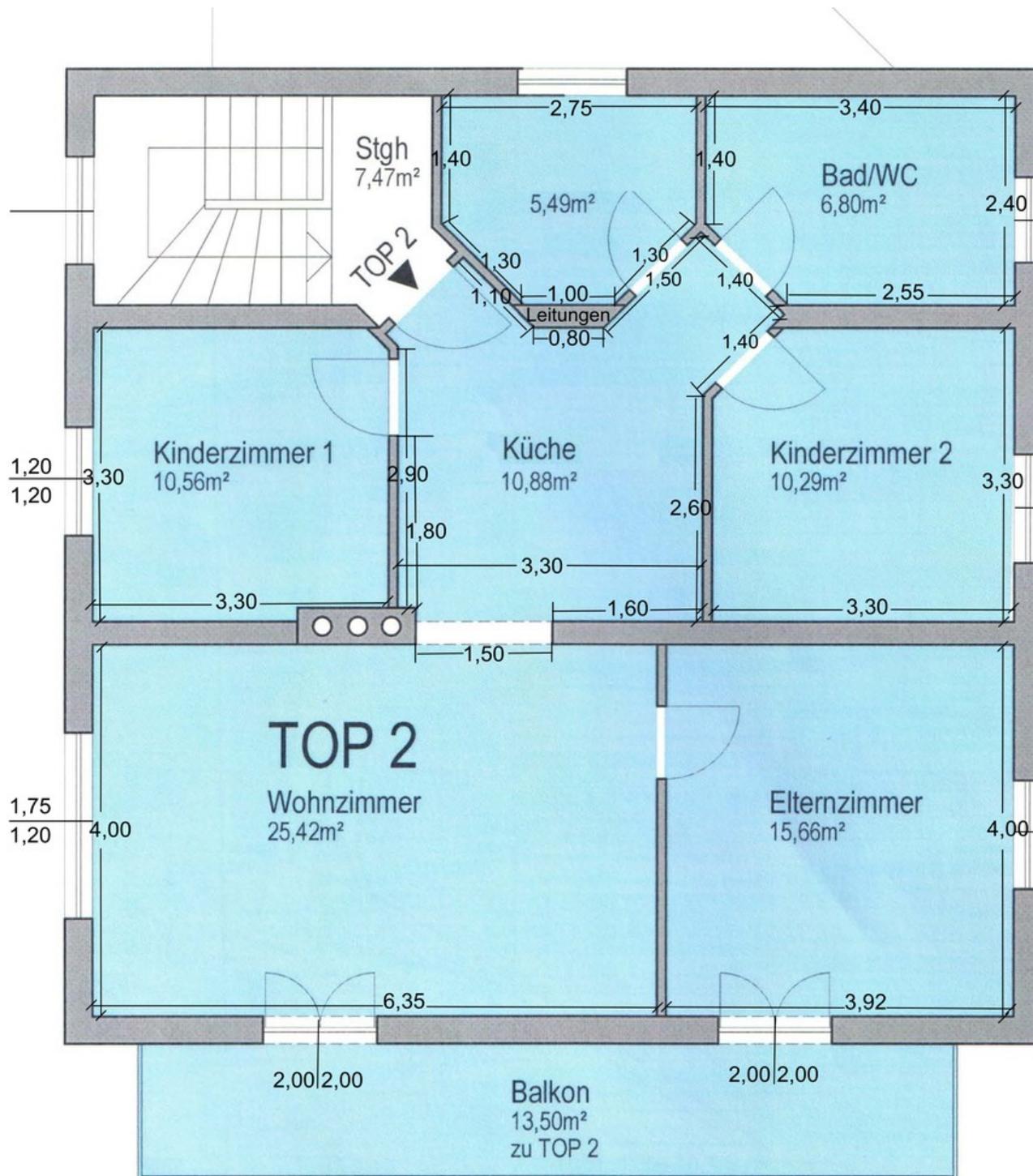
Garderobe / Abstellraum

Exposé - Galerie



Lage

Exposé - Grundrisse



Innentüren: 0,80 x 2,00

Eingangstüre: 0,90 x 2,00