

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Elixhausen

### 3- Zimmer Gartenwohnung ohne Makler



Objekt-Nr. **OM-340645**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **529.000 €**

Ansprechpartner:  
Markus Huber

5161 Elixhausen  
Salzburg  
Österreich

Baujahr	2015	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	73,12 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung in Elixhausen, bietet modernes Wohnen auf 73 m<sup>2</sup>. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines zweistöckigen Neubaus aus dem Jahr 2015. Es ist eine Garteneckwohnung.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine neue, voll ausgestattete Einbauküche (maßgeschneidert vom Tischler), die keine Wünsche offenlässt. Highlight ist die private Garten- und Außenfläche, die sowohl von der Wohnung aus, als auch von außen zugänglich ist und vielfältige Möglichkeiten zum Entspannen und Genießen bietet.

Hochwertiger Parkettboden verleiht den Räumen eine elegante Atmosphäre.

Das Badezimmer (ebenfalls maßangefertigt) ist hell, modern und verfügt über ein Fenster, das für Tageslicht sorgt. Im Badezimmer befindet sich nicht nur eine Dusche, sondern zusätzlich auch eine Badewanne. Ein separates WC ist ebenfalls vorhanden.

Der Gebäudekomplex ist mit einem Aufzug ausgestattet.

Ein Kellerabteil sowie ein praktischer Abstellraum in der Wohnung bieten zusätzlichen Stauraum.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

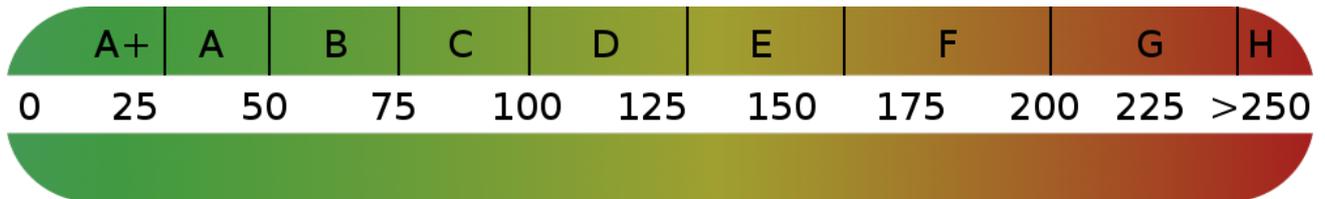
Die Wohnung ist eine Eckwohnung im Siedlungsgebiet mit freiem vorderem Ausblick, bei dem nicht mehr vorgebaut werden kann. Und an der rechten Außenseite vom idyllischem Wald benachbart ist.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	27,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Küche und Wohnzimmer 02

# Exposé - Galerie



Küche und Wohnzimmer 03



Küche und Wohnzimmer 04

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 01



Kinderzimmer 02

# Exposé - Galerie



Vorzimmer 01



Vorzimmer 02

# Exposé - Galerie



Vorzimmer 03



Vorzimmer 04

# Exposé - Galerie



Vorzimmer 05

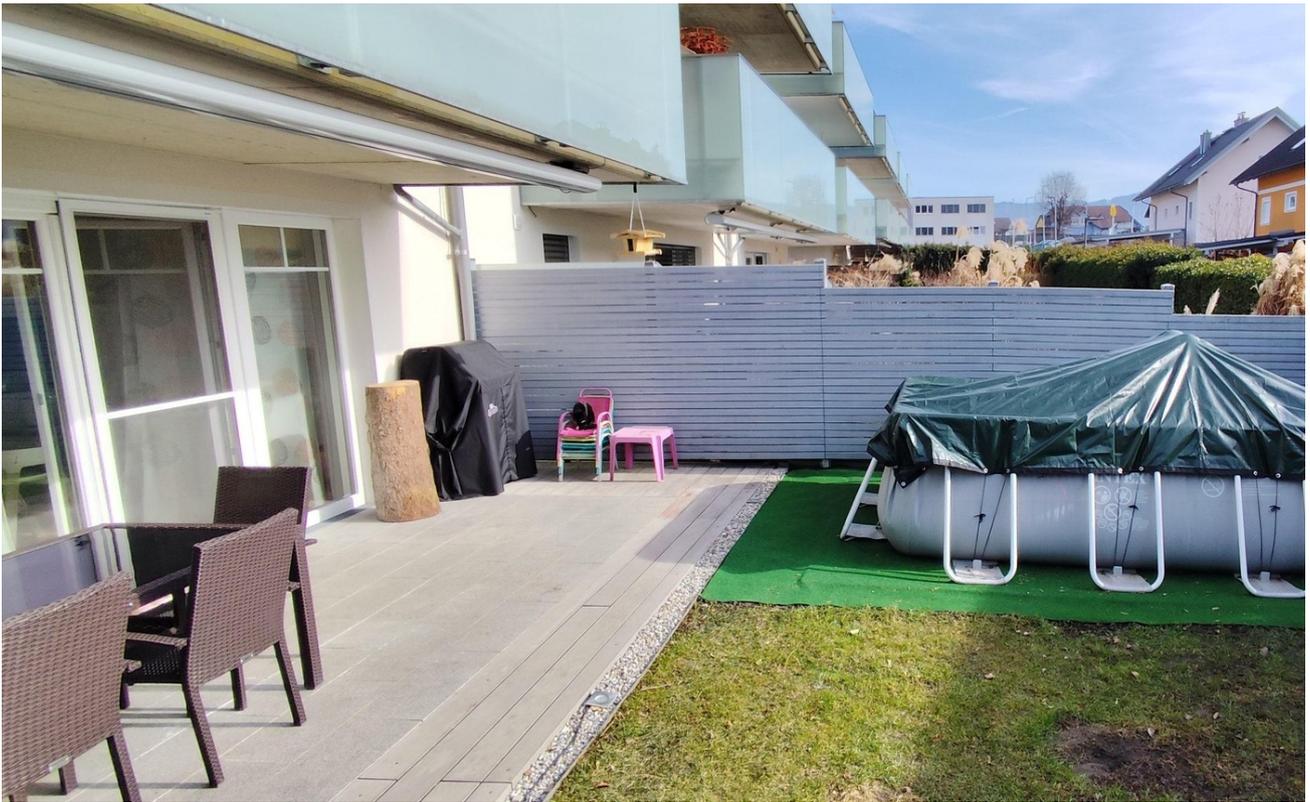


Abstellraum



Garten 01

# Exposé - Galerie



Garten 02



Garten 03

# Exposé - Galerie



Garten 04



Gebäude 01

# Exposé - Galerie



Gebäude 02

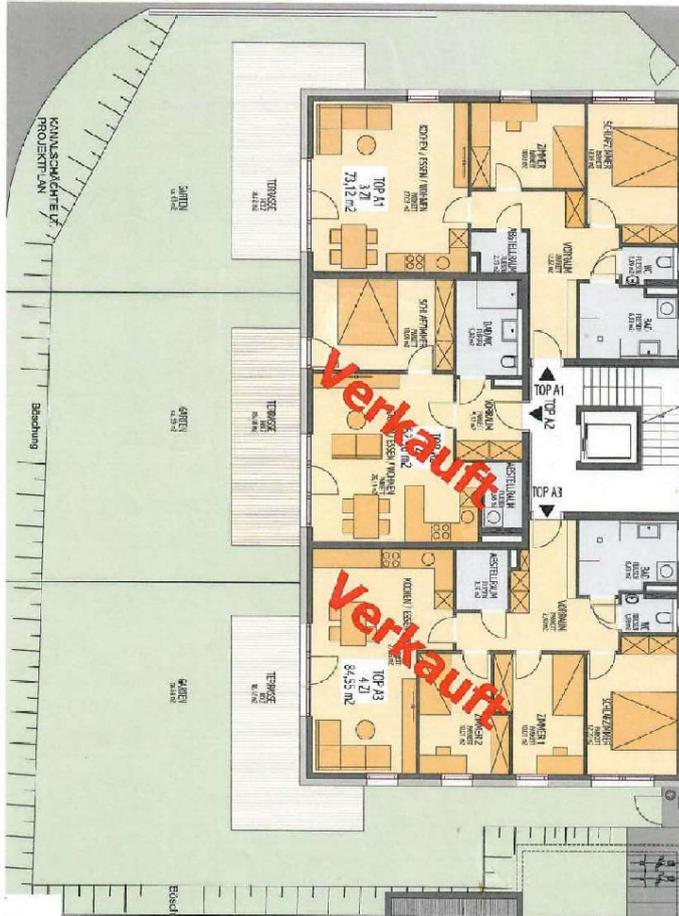


WC

# Exposé - Grundrisse

Gaisbergstrasse  
**Elixhausen**

**Viktoria**  
WOHNBAU | GEWERBE | IMMOBILIEN

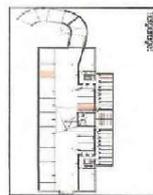


**Erdgeschoss Haus A Top 01 - Top 03**

Grundriss nicht maßstablich

# Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss Haus A 01



Grundriss nicht maßstäblich

Gaisbergstrasse  
**Elixhausen**

**Viktoria**  
WOHNBAU | GEWERBE | IMMOBILIEN