

# Exposé

## Wohnung in Bürmoos

### BOUTIQUE LIVING | STILVOLL WOHNEN IN BÜRMOOS - TOP 03



Objekt-Nr. **OM-342057**

#### Wohnung

Verkauf: **319.950 €**

Ansprechpartner:  
Harfmann Immobilienentwicklungs GmbH  
Telefon: +43 664 1398973

Hödlwaldgasse 17  
5111 Bürmoos  
Salzburg  
Österreich

Baujahr	2024	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	49,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Carports	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

WOHNEN MIT DESIGN & KOMFORT - Boutique Living steht für exklusive Wohnqualität, durchdachte Architektur und hochwertiges Design. Diese stilvolle 2-Zimmer-Boutique-Apartment im 1. Obergeschoss verbindet modernes Wohnen mit maximalem Komfort. Mit ca. 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei Balkonen mit insgesamt ca. 25,5 m<sup>2</sup> bietet sie ein einzigartiges Wohngefühl – ideal für Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer. Große Fensterfronten sorgen für lichtdurchflutete Räume, während edle Materialien eine harmonische Atmosphäre schaffen.

## Ausstattung

MODERNE AUSSTATTUNG & ZEITLOSES DESIGN – EINZIEHEN & LOSWOHNEN - Dieses exklusive Boutique Apartment bietet höchsten Wohnkomfort in stilvollem Ambiente. Dank der stilvollen Einrichtung im Boutique Living-Stil ist das Apartment vollständig ausgestattet – Sie können direkt einziehen und loswohnen. Das wertige Inventar (Möbel und Küche) kann optional übernommen werden. Die hochwertigen Fischgrätböden verleihen den Räumen eine elegante Note, während der offene Wohn-Essbereich mit Designküche ein perfektes Zusammenspiel aus Funktionalität und Stil darstellt. Zwei großzügige Balkone mit ca. 21,5 m<sup>2</sup> und 4 m<sup>2</sup> erweitern den Wohnraum ins Freie. Das edle Badezimmer überzeugt mit einer Walk-In-Dusche und hochwertigen Armaturen.

Ein Carportplatz steht optional zur Verfügung, zusätzlich gibt es ein eigenes Kellerabteil. Die Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Wohnklima, während die hochwertige Bauweise beste Energieeffizienz garantiert.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

\* Alle Bilder zeigen den Einrichtungsstil von Boutique Living – Beispielbilder aus einem bereits eingerichteten Apartment (TOP 04). Die dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände dienen als Inspiration für die Gestaltungsmöglichkeiten und können nach Absprache übernommen werden.

## HINWEIS ZUR VERMITTLUNG & RECHTLICHE INFORMATION

Boutique Living tritt ausschließlich als Vermarktungsplattform auf und übernimmt keine Makler- oder Vermittlungstätigkeiten. Alle Angaben erfolgen im Auftrag von Harfmann IMMO. Der Verkauf, die Vertragsabwicklung sowie alle rechtlichen Aspekte werden ausschließlich von Harfmann IMMO durchgeführt.

### SONSTIGE INFORMATIONEN:

Unter anderem fallen für den zukünftigen Käufer neben dem Kaufpreis folgende zusätzliche Kosten an:

- Kosten, Steuern, Gebühren und Barauslagen für die Errichtung des Kaufvertrages
- 3,5% Grunderwerbssteuer
- 1,1% Eintragungsgebühr (entfällt bei Anmeldung Hauptwohnsitz bis EUR 500.000,-)
- Diverse Finanzierungskosten (je nach Finanzierungsvolumen und Pfandrechtseintragungen)

Die Kosten einer allfälligen Lastenfreistellung im Grundbuch und die beim Verkauf anfallende Immobilien-Ertragssteuer (ImmoEst) sind vom Verkäufer zu tragen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis liegt vor. HWB 28 (A), fGEE 0,52 (A)

Für weitere Fragen und um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

**KONTAKT:**

Harfmann Immobilienentwicklungs GmbH

Herr Helmut Harfmann

info@harfmann-immo.at

Tel.: +43 664 1398973

Besichtigungstermine auf Anfrage!

## **Lage**

LAGE MIT LEBENSQUALITÄT - Boutique Living am Hödlwald in Bürmoos kombiniert naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur. In nur 30 Minuten erreichen Sie Salzburg, während Sie gleichzeitig die Ruhe eines entspannten Wohnumfelds genießen. Nahversorger, Schulen, Ärzte und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der Hödlwald sowie die umliegenden Seen laden zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein. Die Verkehrsanbindung ist sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln optimal.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	28,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



BOUTIQUE LIVING - Beispielbild

# Exposé - Galerie



BOUTIQUE LIVING - Beispielbild



BOUTIQUE LIVING - Beispielbild

# Exposé - Galerie



BOUTIQUE LIVING - Beispielbild



BOUTIQUE LIVING - Beispielbild

# Exposé - Galerie



BOUTIQUE LIVING - Beispielbild



BOUTIQUE LIVING - Beispielbild

# Exposé - Galerie



BOUTIQUE LIVING - Beispielbild



boutique  
living



# Exposé - Galerie



BOUTIQUE LIVING - Beispielbild



BOUTIQUE LIVING - Beispielbild

# Exposé - Galerie



BOUTIQUE LIVING - Beispielbild



BOUTIQUE LIVING - Beispielbild

# Exposé - Galerie



BOUTIQUE LIVING - Beispielbild



BOUTIQUE LIVING - Beispielbild

# Exposé - Galerie



BOUTIQUE LIVING - Beispielbild

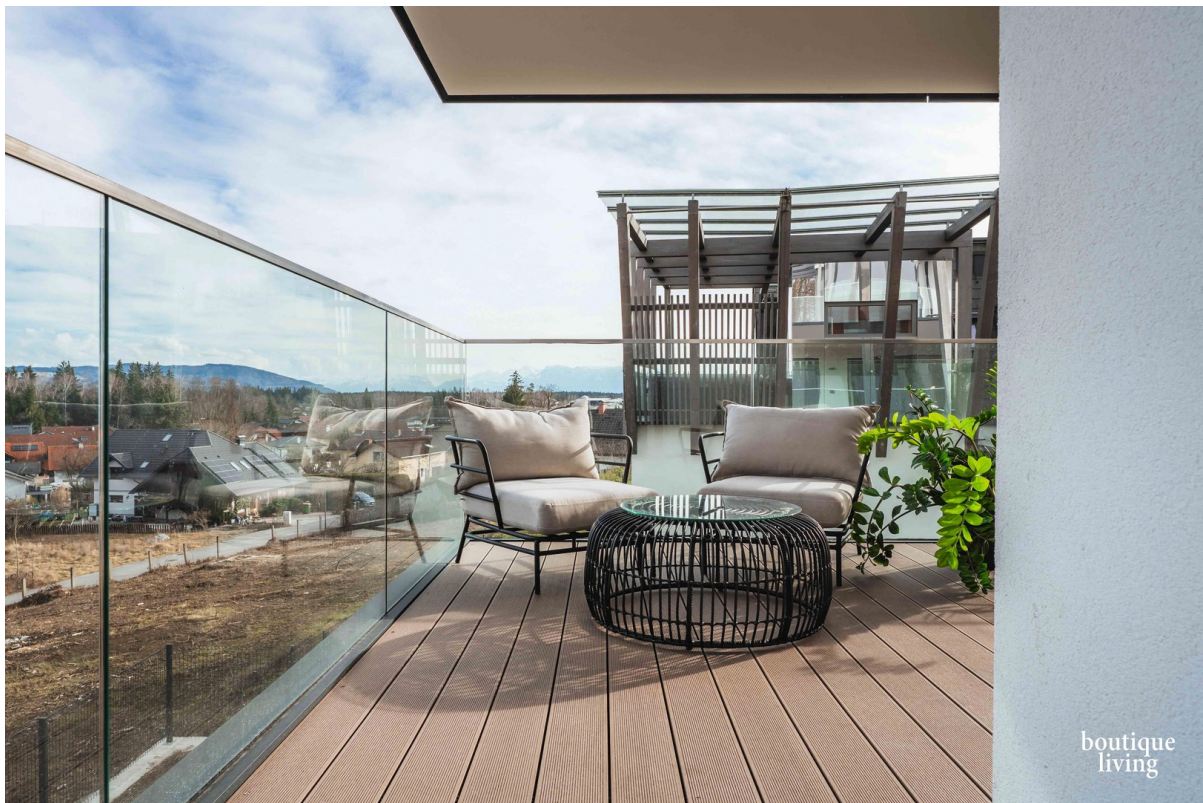


BOUTIQUE LIVING - Beispielbild

# Exposé - Galerie



BOUTIQUE LIVING - Beispielbild



# Exposé - Galerie



BOUTIQUE LIVING - Beispielbild



BOUTIQUE LIVING - Beispielbild

# Exposé - Galerie



BOUTIQUE LIVING - Beispielbild



BOUTIQUE LIVING - Beispielbild

# Exposé - Galerie



BOUTIQUE LIVING - Beispielbild



BOUTIQUE LIVING - Beispielbild