

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Obertrum

### 3-Zimmer Familien-Gartenapartment - Das Multitalent für Familien und Naturfreunde - W1



Objekt-Nr. OM-406615

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **498.500 €**

Ansprechpartner:  
Lucas Triebel

Seekirchnerstrasse  
5162 Obertrum  
Salzburg  
Österreich

Baujahr	2026	Übernahmedatum	01.07.2027
Etagen	1	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	72,26 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	90,21 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Carports	2
Preis Garage/Stellpl.	18.500 €	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

3-Zimmer Familien-Gartenapartment - Das Multitalent für Familien und Naturfreunde

Dieses durchdachte 3-Zimmer-Apartment bietet genügend Raum für Eltern, Kinder und sogar Haustiere. Der lichtdurchflutete Wohnbereich öffnet sich zu einer großzügigen Terrasse mit angrenzender Gartenfläche – ideal zum Entspannen, Spielen und Genießen. Hier vereinen sich Komfort, Funktionalität und naturnahes Wohnen – der perfekte Ort für ein harmonisches Familienleben.

11 Einheiten im Wohnungseigentum in Wohnstrasse

2 - 4 Zimmer, 53 -105 m² Wohnfläche

Großzügige Privatgärten, Balkone oder Terrassen

Ruhige Lage in Wohnstraße mit Infrastruktur in Gehweite

Fernwärme + Photovoltaik

Parkplätze begrünt mit Carports und E-Ladestation

Fahrradgaragen

Lift vom Keller bis ins Dachgeschoss

Großzügiges Treppenhaus mit Platz für Kinderwagen

Barrierefreie Ausführung

## Ausstattung

Fenster:

Alu/Kunststoff-Fenster mit 3-Scheiben Isolierverglasung und

Dreh- Kippbeschlag sowie Fenster mit Fixverglasung gem. Energieausweis und Sonnenschutz.

Türen:

Holztüren mit Futter- bzw. Rahmenstöcken.

Wohnungseingangstüren (B/H) 90/200 cm Durchgangslichte.

Türen innerhalb der Wohnung mind. (B/H) 80/200 cm Durchgangslichte.

Bodenbeläge:

Wohn- und Schlafräume: Parkett

Diele, Bad, WC: Feinsteinzeug

Abstellräume: Parkett oder Feinsteinzeug

Fahr- und Gehflächen: Befestigt

Haustechnik:

Beheizung: Fernwärme mit Fußbodenheizung

Warmwassererzeugung dezentral

Trinkwasser und Strom ist aus den öffentlichen Netzen

Photovoltaik-Anlage am Dach

Wohnraumlüftung mit Zuluft über die Außenwand und Abluft über die SanitÄrlüfter. Im Kellergeschoß statisch über Lüftungsrohre.

Grünflächen:

Begrünt, bepflanzt und gÄrtnerisch gestaltet.

Spielplatzfläche ca. 95 m<sup>2</sup>

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten

## Lage

Leben in unmittelbarer SeenÄhe und nur einen Steinwurf von der Kulturmetropole Salzburg entfernt: Die idyllische Gemeinde Obertrum am See vereint Naturgenuss mit erstklassiger Infrastruktur.

Der nahegelegene Buchberg lÄdt zu ausgedehnten Wander- und Mountainbiketouren ein, wÄhrend die traumhafte Trumer-Seenlandschaft – nur wenige Gehminuten entfernt – mit StrandbÄdern, freien BadeplÄtzen und einem Bootsverleih begeistert.

Obertrum ist eine lebendige, wachsende Kulturgemeinde mit direkter Anbindung an die Mozartstadt Salzburg – umgeben von einer atemberaubenden Naturlandschaft, die das ganze Jahr über Erholung und Freizeitpaß bietet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Ansicht Süd



# Exposé - Galerie



Ansicht Nord-Ost



Ansicht Nord-West

# Exposé - Grundrisse

