

Exposé

Erdgeschosswohnung in Obertrum

**3-Zimmer Gartenwohnung - Viel Platz für Familien –
komfortabel & durchdacht - W4**



Objekt-Nr. OM-406909

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **525.500 €**

Ansprechpartner:
Lucas Triebel

Seekirchnerstrasse
5162 Obertrum
Salzburg
Österreich

Baujahr	2026	Übernahmedatum	01.07.2027
Etagen	1	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	76,20 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	92,44 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Carports	2
Preis Garage/Stellpl.	18.500 €	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

3-Zimmer Family-Apartment - Viel Platz für Familien – komfortabel & durchdacht

Dieses 3-Zimmer-Apartment bietet genügend Raum für Eltern, Kind und Haustier. Der lichtdurchflutete Wohnbereich öffnet sich zu einem großzügigen Garten und weitläufigen Terrassenflächen – ideal zum Entspannen, Spielen und Genießen. Hier trifft funktionales Wohnen auf Wohlfühlatmosphäre – perfekt für Familien, die Raum und Natur schätzen.

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 m²

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten

Lage

Leben in unmittelbarer Seenähe und nur einen Steinwurf von der Kulturmétropole 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 Freizeitspaß 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

