

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Obertrum

**2-Zimmer Gartenwohnung - Ideal für Singles & Paare - kompakt, modern, komfortabel - W3**



Objekt-Nr. OM-406914  
**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **369.000 €**

Ansprechpartner:  
Lucas Triebel

Seekirchnerstrasse  
5162 Obertrum  
Salzburg  
Österreich

Baujahr	2026	Übernahmedatum	01.07.2027
Etagen	1	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	53,49 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	71,04 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Carports	2
Preis Garage/Stellpl.	18.500 €	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

2-Zimmer Starter-Wohnung - Ideal für Singles & Paare – kompakt, modern, komfortabel

Diese durchdachte 2-Zimmer-Wohnung ist der perfekte Einstieg ins eigene Zuhause. Ob als Single- oder Pärchenwohnung – sie bietet genügend Platz zum Leben und Wohlfühlen.

Großzügige Freiflächen wie Balkon, Terrasse oder Garten schaffen zusätzlichen Raum zum Entspannen. Kompakt, smart und bestens durchdacht – der ideale Wohnstart!

## 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.

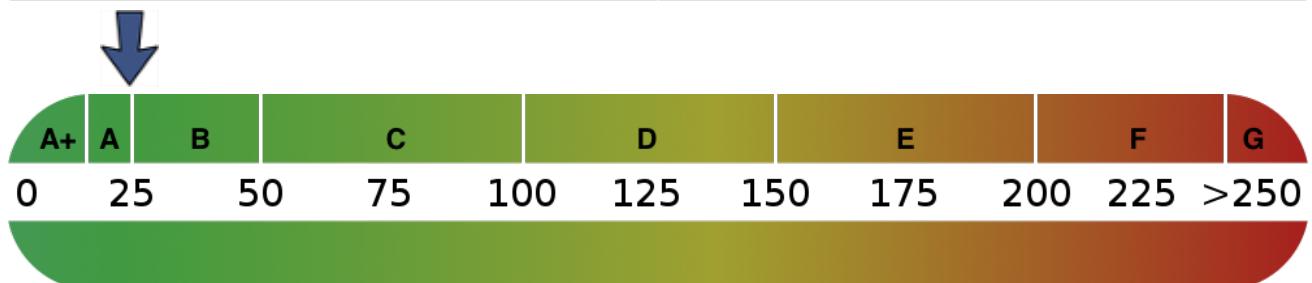
Obertrum ist eine lebendige, wachsende Kulturgemeinde mit direkter Anbindung an die Mozartstadt Salzburg – umgeben von einer atemberaubenden Naturlandschaft, die das ganze Jahr über Erholung und Freizeitspaß bietet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Ansicht Süd

# Exposé - Galerie



Ansicht Nord-Ost



Ansicht Nord-West

# Exposé - Grundrisse

