

# Exposé

## Wohnung in Obertrum

### 4-Zimmer Familienwohnung mit Balkon - Der perfekte Raum für Familien - W7



Objekt-Nr. OM-406916

#### Wohnung

Verkauf: **615.000 €**

Ansprechpartner:  
Lucas Triebel

Seekirchnerstrasse  
5162 Obertrum  
Salzburg  
Österreich

Baujahr	2026	Übernahmedatum	01.07.2027
Etagen	1	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	88,14 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	102,35 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Carports	2
Preis Garage/Stellpl.	18.500 €	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

4-Zimmer Familienwohnung mit Balkon - Der perfekte Raum für Familien

Dieses 4-Zimmer-Apartment bietet genügend Platz für Eltern, Kinder und Haustiere. Der offene Wohnbereich führt zu großzügigen Gartenflächen sowie weitläufigen Terrassen und Balkonen, die zusätzlichen Raum für Entspannung und Freizeitaktivitäten bieten. Hier vereinen sich Komfort, Flexibilität und Natur – ideal für Familien, die viel Platz und eine hohe Lebensqualität 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 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.

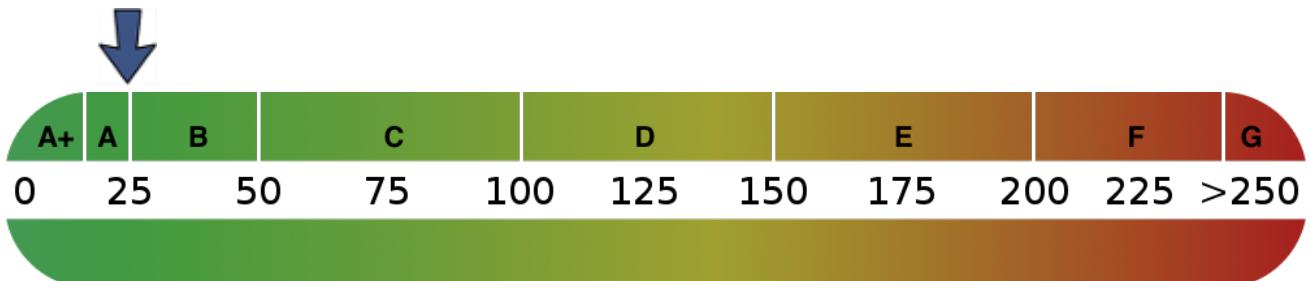
Obertrum ist eine lebendige, wachsende Kulturgemeinde mit direkter Anbindung an die Mozartstadt Salzburg – umgeben von einer atemberaubenden Naturlandschaft, die das ganze Jahr über Erholung und Freizeitspaß bietet.

## **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

