

# Exposé

## Wohnung in Obertrum

### 2-Zimmer Dachgeschoß-Loft - Kompakt, exklusiv und luftig – W11



Objekt-Nr. OM-406920

#### Wohnung

Verkauf: **445.500 €**

Ansprechpartner:  
Lucas Triebel

Seekirchnerstrasse  
5162 Obertrum  
Salzburg  
Österreich

|                       |                      |                |                 |
|-----------------------|----------------------|----------------|-----------------|
| Baujahr               | 2026                 | Übernahmedatum | 01.07.2027      |
| Etagen                | 1                    | Zustand        | Erstbezug       |
| Zimmer                | 2,00                 | Schlafzimmer   | 1               |
| Wohnfläche            | 64,14 m <sup>2</sup> | Badezimmer     | 1               |
| Nutzfläche            | 79,46 m <sup>2</sup> | Etage          | 2. OG           |
| Energieträger         | Fernwärme            | Carports       | 2               |
| Preis Garage/Stellpl. | 18.500 €             | Stellplätze    | 2               |
| Übernahme             | ab Datum             | Heizung        | Fußbodenheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

2-Zimmer Dachgeschoss-Loft - Kompakt, exklusiv und luftig – das perfekte Zuhause für Vielreisende

Mit einer Fläche von 68 m<sup>2</sup> bietet dieses Dachgeschoss-Loft viel Raum mit einem tollen Ausblick. Die Raumhöhe von über 4 Metern in Kombination mit der angrenzenden Terrasse, schafft eine luftige, offene Wohlfühlatmosphäre. Ein modernes Zuhause, das Komfort, Freiraum und Ruhe in einem exklusiven Ambiente vereint. Ideal für alle, die das Leben genießen und gleichzeitig viel unterwegs sind.

## 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.

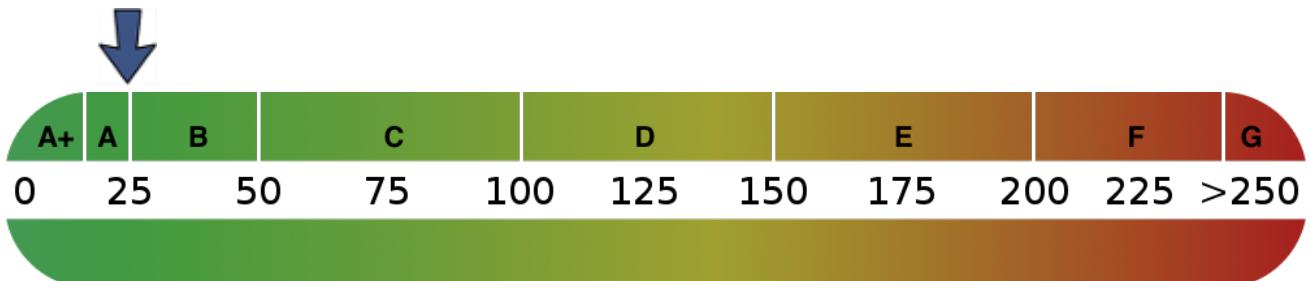
Obertrum ist eine lebendige, wachsende Kulturgemeinde mit direkter Anbindung an die Mozartstadt Salzburg – umgeben von einer atemberaubenden Naturlandschaft, die das ganze Jahr über Erholung und Freizeitspaß bietet.

## **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

