

Exposé

Wohnung in Neumarkt am Wallersee

**Top-Anbindung & Design: Moderne Wohnung nur 5 Min.
zur S-Bahn Puchheim**



Objekt-Nr. OM-425038

Wohnung

Vermietung: **790 € + NK**

Ansprechpartner:
Alfred

Fassbinderstrasse 8
5202 Neumarkt am Wallersee
Salzburg
Österreich

Baujahr	2017	Mietsicherheit	3.000 €
Zimmer	2,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	56,80 m²	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	20 €	Badezimmer	1
Heizkosten	195 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	215 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese neuwertige, erstklassig ausgestattete Wohnung im 1. Obergeschoss (bequem per Lift erreichbar) bietet auf ca. 57 m² ein Wohnerlebnis der Extraklasse. Dank der Bauweise aus dem Jahr 2019 und modernster Technik genießen Sie hier höchsten Komfort in einer energieeffizienten Umgebung.

Die Highlights im Überblick:

Lichtdurchflutetes Wohnkonzept: Der großzügige Wohn- und Essbereich bietet viel Raum für individuelle Gestaltung – ein großer Esstisch und eine gemütliche Couchlandschaft lassen sich hier perfekt integrieren.

Sonniger Balkon: Der ca. 6,4 m² große Balkon mit idealer Süd-Süd-West-Ausrichtung (SSW) lädt zu entspannten Sonnenstunden ein.

Exzellente Ausstattung: Eine moderne, voll ausgestattete Einbauküche inklusive praktischem Abstellraum direkt daneben sorgt für Ordnung und Komfort.

Wellness-Bad: Das stilvolle Badezimmer besticht durch eine bodengleiche Walk-In-Dusche, ein WC sowie einen integrierten Waschmaschinenanschluss.

Hochwertige Details: Edler Parkettboden, 3-fach verglaste Fenster und eine kontrollierte Wohnraumlüftung schaffen ein erstklassiges Wohnklima.

Technische Highlights & Gemeinschaft:

Nachhaltig & Sparsam: Moderne Wärmepumpe (Zentralheizung) in Kombination mit einer komfortablen Fußbodenheizung.

Inklusive: Ein eigener Tiefgaragenstellplatz (TG) und ein Kellerabteil gehören zur Wohnung.

Gemeinschaftsräume: Das Haus verfügt über allgemeine Stellplätze sowie Fahrrad-, Wasch- und Trockenräume.

Ausstattung

BK dzt. ca. € 215.- zzgl. Kabel-TV, Internet, HH-Strom nach Verbrauch

Gesamtkosten € 1005.-

Kaution € 3000.-

Energieausweis HWB 29,6 fGEE 0,52.

Frühester Bezug ist 01.04.2026

Befristung 3 Jahre

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Perfekte Infrastruktur trifft auf idyllische Ruhe: Wohnen in der Sackgasse"

Die Lage dieser Immobilie bietet die seltene Kombination aus absoluter Ruhe und einer hervorragenden Anbindung:

Alles für den Alltag: Bäcker und ein Billa-Supermarkt befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind aus der ruhigen Sackgasse heraus in nur wenigen Gehminuten bequem zu erreichen.

Beste Anbindung: Der Bahnhof sowie der Busbahnhof liegen quasi vor der Haustür – ideal für Pendler und alle, die gerne auf das Auto verzichten.

Zentrumsnah & Bestens vernetzt: Der nahe gelegene Ortskern mit seinem modernen Facharztzentrum und zahlreichen weiteren Geschäften des täglichen Bedarfs ist sowohl mit dem Fahrrad, dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kürzester Zeit erreichbar.

Genießen Sie das Privileg, im Grünen und ruhig zu wohnen, ohne auf die Vorzüge einer urbanen Infrastruktur verzichten zu müssen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	29,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

