

Exposé

Dachgeschosswohnung in Unken

Modern wohnen, naturnah leben: Provisionsfreie 3-Zimmer-Wohnung mit Bergblick-Terrasse



Objekt-Nr. **OM-467778**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **399.000 €**

5091 Unken
Salzburg
Österreich

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	66,53 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	70,85 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	19.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	275 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die moderne 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss einer gepflegten, 2020 fertiggestellten Wohnanlage und bietet auf ca. 66,53 m² Wohnfläche ein Zuhause, das durchdacht geplant ist und sofort ein Gefühl von Ankommen vermittelt.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Wohnung. Hier entsteht ein großzügiger Lebensmittelpunkt für gemütliche Abende, gemeinsames Kochen, entspannte Stunden auf dem Sofa oder geselliges Beisammensein mit Freunden. Die überdurchschnittlich hohen Decken mit sichtbarem Holztram verleihen dem Raum einen besonderen Loft-Charakter und schaffen ein luftiges, modernes Wohngefühl.

Ein echtes Highlight ist die ca. 22 m² große Terrasse, die den Wohnraum harmonisch ins Freie erweitert. Sie ist sowohl vom Wohnbereich als auch von beiden Schlafzimmern aus zugänglich und wird so zum privaten Rückzugsort im Alltag. Morgens mit einer Tasse Kaffee in die Bergwelt blicken, tagsüber Sonne und frische Luft genießen oder den Abend entspannt draußen ausklingen lassen – hier wird Wohnen spürbar zur Lebensqualität.

Das zweite Schlafzimmer bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als gemütlicher Rückzugsort, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Vorraum, ein großes Badezimmer, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung.

Für eine zusätzliche wohnliche Atmosphäre sorgt der hochwertige Parkettboden in den Wohnräumen. Die Fußbodenheizung sorgt für ein besonders angenehmes Raumgefühl und komfortable Wärme an kühleren Tagen.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Menschen, die modernes Wohnen, ein angenehmes Raumgefühl und einen großzügigen Außenbereich schätzen. Ein Zuhause zum Wohlfühlen – hell, ruhig, gepflegt und mit dem besonderen Extra an Wohnqualität.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt mit einer modernen, hochwertigen Ausstattung und einem durchdachten Wohnkonzept. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet den Mittelpunkt der Wohnung und schafft durch die hohen Decken mit sichtbarem Holztram ein besonders angenehmes, loftartiges Raumgefühl.

Die hochwertige Miele-Einbauküche mit Miele-Geräten ist bereits im Kaufpreis enthalten und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Ebenfalls inkludiert ist die Esstischgruppe.

Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über eine bodenebene Dusche, hochwertige Armaturen sowie einen Waschmaschinenanschluss. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Praktische Staufläche bietet der Abstellraum innerhalb der Wohnung; zusätzlich steht ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung.

Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme. Die Energiekennzahlen mit einem Heizwärmebedarf von 31 kWh/m²a und einem fGEE von 0,71 unterstreichen den zeitgemäßen Standard der Immobilie.

Der extra breite Tiefgaragenstellplatz bietet auch größeren Fahrzeugen bequem Platz. Die Wohnanlage verfügt über einen Lift, wodurch die Dachgeschosswohnung in allen Lebenslagen komfortabel erreichbar ist.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnung ist als Hauptwohnsitz vorgesehen und richtet sich an Menschen, die hier ihren Lebensmittelpunkt schaffen möchten, eine touristische oder gewerbliche Nutzung ist nicht vorgesehen.

Die Wohnung wird provisionsfrei für den Käufer verkauft. Der Kaufpreis versteht sich inklusive Einbauküche mit Miele-Geräten und Esstischgruppe.

Ein weiterer Carport-Stellplatz kann optional separat erworben werden.

Die Verfügbarkeit erfolgt nach Vereinbarung. Die Kaufabwicklung wird treuhändig über den Vertragserrichter durchgeführt. Vertragserrichtungskosten, Grundbuchseintragungsgebühren, Grunderwerbsteuer sowie sonstige mit dem Kauf verbundene Nebenkosten sind vom Käufer zu tragen.

Alle Angaben wurden nach bestem Wissen erstellt. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf vorbehalten.

Sie möchten sich selbst ein Bild von dieser besonderen Wohnung machen? Gerne vereinbaren wir einen persönlichen Besichtigungstermin.

Lage

Unken ist eine wachsende Gemeinde im Salzburger Saalachtal und verbindet naturnahes Wohnen mit einem angenehm komfortablen Alltag. Die Wohnung liegt zentral und dennoch ruhig: Ideal für alle, die kurze Wege, gute Infrastruktur und die Nähe zur Natur schätzen.

Ein besonderer Vorteil ist die praktische Versorgung direkt vor Ort: Der Nahversorger befindet sich gegenüber, mehrere Restaurants und Gasthäuser sind im Ort vorhanden, ebenso wie wichtige Einrichtungen des täglichen Lebens. Kindergarten, Volksschule, Banken, Gemeindeamt, Hausarzt und weitere Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar.

Das vielfältige Vereinsleben unterstreicht den lebendigen Dorfcharakter und bietet zahlreiche Möglichkeiten, schnell Anschluss im Ort zu finden.

Auch die Anbindung überzeugt: Die Bushaltestelle liegt direkt vor der Tür. Der Bus fährt in der Regel stündlich, so kann das Auto im Alltag entspannt in der Garage bleiben.

Für Freizeit und Erholung bietet Unken ein vielseitiges Umfeld. Die umliegende Berg- und Tallandschaft lädt zum Wandern, Radfahren, Spaziergehen und Abschalten ein. Das Freizeitzentrum Unken mit Schwimmbad, Sauna und Fitnessstudio ergänzt das Angebot direkt im Ort.

Ein zusätzlicher Vorteil für Einheimische ist die neue Hoamat-Card: Damit lässt sich die vielfältige Infrastruktur der umliegenden Berglandschaften, Schwimmbäder und Klammern im Sommer besonders attraktiv nutzen – für nur € 90,-. So wird die Natur- und Freizeitregion rund um Unken noch leichter zum Teil des Alltags.

Im Winter sind beliebte Skigebiete wie die Almenwelt Lofer und die Steinplatte Waidring schnell erreichbar. Gleichzeitig gelangt man in nur 15 Minuten nach Bad Reichenhall und in weniger als 40 Minuten nach Salzburg oder Zell am See. So entsteht ein Wohnumfeld, das Natur, Ruhe, Infrastruktur und Mobilität auf attraktive Weise miteinander verbindet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Energieausweis vorhanden
Energieträger	Fernwärme
Baujahr	2020
HWB	31,00 kWh/(m ² a)
HWB Energieklasse	B
fGEE	0,71
fGEE Energieklasse	A

HWB Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

fGEE Energieklasse

A++	A+	A	B	C	D	E	F	G
-----	----	---	---	---	---	---	---	---

Exposé - Galerie



gemütliches Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Esstisch



moderne Einbauküche



hochwertige Einbaugeräte

Exposé - Galerie



gemütliches Schlafzimmer



Kinder-, Gästezimmer oder Büro

Exposé - Galerie



Badezimmer



WC

Exposé - Galerie



Vorraum



große Terrasse

Exposé - Galerie



sonnige Terrasse



Ausblick Achberg

Exposé - Grundrisse



Grundriss