



#0003002279

## Einfamilienhaus Lakeview

5162 Obertrum am See



Kaufpreis: 790.000,00 €

Wohnfläche: 172,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 6

### IHR BETREUER



Mag. Corinna Karatzounis-Auer  
Konzessionierte Immobilienmaklerin  
Raiffeisen Immobilien Salzburg  
corinna.karatzounisauer@immoraiiffeisen.at  
+43 664 6271960  
+43 6212 6366 82





## BESCHREIBUNG

Aufwachen mit Seeblick! Wohnen am Grünland! In 3 Minuten zu Fuß erreicht man das Ortszentrum mit Bushaltestelle, Bäcker, Supermarkt, Gasthaus und Gemüsehändler, diese Infrastruktur ist kaum zu überbieten. Für Familien ist der Weg zum Kindergarten und der Volksschule gleich ums Eck. Viel Wohnen auf ca. 170 m<sup>2</sup>: über eine geräumige Diele geht man die hochwertige Küche mit viel Arbeitsfläche. Eine XL Speis bietet genug Stauraum für Getränke und Lebensmittel. Von der offenen Küche befindet sich anschließend das Herzstück Essen-Wohnen, wo sich Familie und Freunde zum geselligen Beisammensein treffen. Vom Esszimmer erschließt sich die riesige Terrasse und den großen Garten mit lauschigen Chill-Zonen. Im ersten Obergeschoss befinden sich 3 helle gut geschnittene Zimmer und ein großes Bad mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Walk-in Dusche. Im Dachgeschoss ist ein tolles Apartment mit Duschbad, Schlaf- und Wohnbereich untergebracht. Vom Wohnbereich im Dachgeschoss befindet sich eine breite geräumige Loggia mit Blick auf die Kirche. Die Autos finden in einem Doppelcarport Platz. Eine großzügige Lagerhütte mit Zugang zum Garten rundet das Gesamtkonzept ab.

Wir verweisen auf unsere Funktion als Doppelmakler.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Einfamilienhaus
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Alleineigentum
Baujahr	ca. 2017
Baustatus	Abgeschlossen
Fertigstellungsdatum	01.08.2017
Heizung	Fernwärme: Fernwärme
Stellplätze	2 x Carport

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 172 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 172 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	ca. 172 m <sup>2</sup>
Grundfläche	ca. 468 m <sup>2</sup>
Loggiafläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 24 m <sup>2</sup>
Gartenfläche	ca. 300 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	07.07.2017
Gültig bis	06.07.2027
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	39,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,65
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	6
Etagen	3
Bäder	2
Toiletten	3
Schlafzimmer	4
Terrassen	1
Loggien	1



**MERKMALE**

Lage	Süd	Gebiet	Wohngebiet, Ortslage
Ausblick	Seeblick	Räume und Flächen	Gäste WC / Toilette, Abstellraum
Sonderausstattung	Rolladen	Alterskategorie	Neubau
Erschließung	Vollerschlossen	Fußboden	Parkett, Fliese
Bauart	Ziegel-Massivbauweise, Energieeffizienzhaus - KFW40, Satteldach	Möblierung	Teilmöbliert
Keller	Nicht unterkellert	Sanitäreinrichtungen	Duschkabine, Badewanne, Badezimmerfenster
Kücheneinrichtungen	Küche/Einbauküche, Speisekammer		



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	790.000,00 €
-----------	--------------

### LAUFENDE KOSTEN

Betriebskosten	250,00 € inkl. 10% USt.
----------------	-------------------------

Heizkosten	119,00 € inkl. 20% USt.
------------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Monatliche Kosten	369,00 € inkl. USt.
-------------------	---------------------

Gesamtkaufpreis	790.000,00 €
-----------------	--------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Obertrum, das Herz des Seenlandes, bietet eine perfekte Infrastruktur in herrlicher Natur. Die Vielfalt der Outdoor Aktivitäten ist riesig, vom Baden, Laufen, Radfahren, Wandern, SUP, Segeln, der private Triathlon startet direkt vor der Haustür. Der Kindergarten und die Volksschule samt Spielplatz können in 5 Minuten zu Fuß erreicht werden. Die Bushaltestelle ist 3 Minuten fußläufig. Bäcker, Konditor, Metzgerei und Supermarkt erreicht man ebenso in 5 - 10 Minuten. Mehrere Gasthäuser im Ort und der Umgebung sorgen für Gemütlichkeit und Kulinarik.

## INFRASTRUKTUR

### Öffentliche Einrichtung

< 1km: Obertrum am See Kirchstättstraße

### Gesundheit

< 1km: Doktor Rita Hörtenhuber

< 500m: Salus Apotheke

### Sonstiges

< 1km: Raiffeisen BANK

### Gaststätten

< 1km: Braugasthof Sigl

< 1km: Cafe Konditorei Loidl

### Bildung

< 1km: Alterserweiterte Kinderbetreuung Obertrum

< 1km: Volksschule

### Kultur & Freizeit

< 1km: Minigolf Obertrum Am See

### Einkauf

Eurospar

< 500m: Billa

< 500m: Rösslhuber

< 500m: Unterrainer



GALERIE







LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Grundriss Erdgeschoss](#)

[Grundriss Obergeschoss](#)

[Grundriss Dachgeschoss](#)

