

## Kontakt

### Dr. Christian Horn

Mobil : +43664/88541412  
E-Mail : c.horn@poetsch-immo.at  
Büro : Poetsch Immobilien GmbH  
Adresse : 5020 Salzburg, Gaisbergstraße 4A  
Weitere Objekte von diesem Makler



## Grunddaten

Objekt Nummer: **2602/10346**  
Objekt Typ: **Wohnung**  
Bundesland: **Oberösterreich**  
Adresse: **4982 Obernberg am Inn**  
Kaufpreis: **Preis auf Anfrage**  
Wohnfläche: **ca. 125,00 m<sup>2</sup>**  
Zimmer: **4**

## Beschreibung

### Extravagante Wohnung in der Thermenregion Füssing

Diese repräsentative Wohnung im historischen Kern der Marktgemeinde Obernberg am Inn in Österreich befindet sich nur 5 km von der Thermenwelt Füssing und 9 km von der Therme Geinberg entfernt.

Das im Wohnungseigentum stehende Objekt umfasst den gesamten ersten Stock des denkmalgeschützten Gebäudes und wurde 1995 komplett saniert und modernisiert. Die Wohnung liegt in einer sehr ruhigen Seitenstraße im Zentrum des Ortes und verfügt über eine Nutzfläche von ca. 125 qm.

Die ursprüngliche Zahnarztpraxis kann durch wenige bauliche Veränderungen in attraktiven Wohnraum verwandelt werden. Das Objekt eignet sich neben Wohnraum auch für gewerbliche Zwecke wie weiterhin als Arztpraxis oder aber als Büro oder Therapiezentrum. Auch eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten ist denkbar.

Die besonders helle Wohnung erreicht man über einen eleganten Stiegenaufgang bevor sich der großzügige Eingangsbereich öffnet. Insgesamt verfügt die Wohnung über 4 - 5 Zimmer die teilweise über Lichtkuppeln verfügen. Zudem sind entsprechende Nebenräume wie Küche, Toiletten, Abstellräume samt Kellerabteil vorhanden, welche aber teilweise noch zu adaptieren wären.

Die Böden sind mit hochwertigen Solnhofener Naturstein ausgelegt.

Geheizt wird über die örtliche Fernwärme teilweise als Bodenheizung oder mittels Radiatoren. Die Abrechnung erfolgt direkt über die Obernberger Fernwärme GmbH.

Die BK betragen aktuell 148,80 € incl. MwSt. und beinhalten folgende Positionen.

- \* Strom der allgemeinen Teile der Liegenschaft
- \* Hausbetreuung / Reinigung
- \* Winterdienst
- \* Grundsteuer
- \* Objektversicherung
- \* Spesen des Geldverkehrs
- \* Verwaltungskosten

Die monatliche Reparaturrücklage beläuft sich aktuell auf ca. 109,00 €.

Wasser -und Kanalgebühr sowie Müllabfuhr wird direkt von der Gemeinde Obernberg in Rechnung gestellt.

Stromkosten sind vom Eigentümer direkt mit dem jeweiligen Anbieter anzumelden und zu verrechnen.

Das Objekt ist ab sofort verfügbar.

Hiermit möchten wir schriftlich lt. §6 Abs. 4 MaklerG darauf hinweisen, dass ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer auf Grund dauerhafter Geschäftsbeziehung vorliegt.

Eine Besichtigung mit weiteren Detailinformationen ist jederzeit möglich.

Ihre Anfragen bitte an Dr. Christian Horn +43 664 88541412 c.horn@poetsch-immo.at.

Bei Interesse bitten wir um Bekanntgabe ihrer vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail), ansonsten wir nicht weiter tätig sein dürfen.

Kaufpreis:	Preis auf Anfrage
Betriebskosten:	€ 149,-
Reparaturfonds:	€ 109,-
Käuferprovision:	3% zuzüglich 20% MwSt

---

Wohnfläche: ca. 125,00 m<sup>2</sup>

---

beziehbar ab:	01.05.23
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	Ja
Abstellplatz:	1
Möblierung:	nicht möbliert
Heizung:	Zentralheizung mit Fernwärme
Zustand:	sehr gut
Stockwerk:	1
Lärmbelastung:	geringe - keine Beeinträchtigung
HWB:	165.0 kWh/(m <sup>2</sup> a)
FGEE:	1.67

---

**Öffentliche Anbindung:** Bus; **Lage:** Stadtzentrum; **Verwaltung:** WG geeignet; **Ausstattung:** Räume veränderbar, Altbau; **Bauweise:** Ziegelmassiv

---





