

EIGENTUMSWOHNUNG · OBERNDORF BEI SALZBURG

Wohnen mit Blick auf die Stille-Nacht-Kapelle

Schöne 3-Zimmer-Wohnung mitten in Oberndorf

KAUFPREIS

€ 265.000

Provisionsfrei – direkt vom Eigentümer

66,50 m²	3	2	8,85 m²	sofort
WOHNFLÄCHE	ZIMMER	KFZ-ABSTELLPLÄTZE	KELLERABTEIL	VERFÜGBAR

Stand: November 2026

Objektbeschreibung

Mitten in Oberndorf, mit Blick auf die weltbekannte Stille-Nacht-Kapelle, wartet diese schöne 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses auf neue Eigentümer. Wo 1818 „Stille Nacht! Heilige Nacht!“ zum ersten Mal erklang, verbinden Sie ruhiges Wohnen mit einer Lage, in der alles für den Alltag nahe ist.

Auf 66,50 m² Wohnfläche bietet die Wohnung einen offenen, hellen Wohn- und Essbereich mit angrenzender Einbauküche. Die Dachschrägen und das große Gaubenfenster geben dem Raum Charakter und eine angenehme Wohnlichkeit. Warme Holzfenster bringen viel Tageslicht herein, auch die Küche hat ihr eigenes Fenster. Zwei weitere Zimmer mit Dachflächenfenstern eignen sich als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Das Bad bietet Eckdusche und Badewanne und wird ebenfalls natürlich belichtet; ein gefliester Vorraum mit Garderobe empfängt Sie beim Eintreten.

Die Wohnung ist in sehr gutem Zustand und ab sofort verfügbar. Ein Kellerabteil mit 8,85 m², die gemeinschaftlich genutzten Kellerräume für Fahrräder, Waschküche und Technik sowie gleich zwei KFZ-Abstellplätze runden das Angebot ab – ein Plus, das man im Ortszentrum nicht oft findet.

Ob als erstes gemeinsames Zuhause für Paare, als überschaubares Heim für eine kleine Familie oder als solide Anlage mit guter Vermietbarkeit: Diese Wohnung überzeugt durch Lage, Zustand und Ausstattung.

Auf einen Blick

- Blick auf die Stille-Nacht-Kapelle
- Dachgeschosswohnung
- Zentrale Lage mitten in Oberndorf
- 3 Zimmer auf 66,50 m²
- Wohn-/Essbereich mit Einbauküche
- 2 Zimmer mit Dachflächenfenstern
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Sehr guter Zustand
- Kellerabteil 8,85 m²
- Fahrradraum, Waschküche, Technikraum
- 2 KFZ-Abstellplätze
- Ab sofort beziehbar
- Provisionsfrei – direkt vom Eigentümer

Eckdaten

Objekt	
Objektart	Eigentumswohnung
Adresse	Salzburger Straße 101, 5110 Oberndorf
Wohnfläche	66,50 m²
Zimmer	3
Kellerabteil	8,85 m²
Gemeinschaftlich im Keller	Fahrradraum, Waschküche, Technikraum
KFZ-Abstellplätze	2
Zustand	sehr gut
Sanitär	Bad mit Dusche, Badewanne und WC
Küche	Einbauküche mit E-Geräten
Lage im Haus	Dachgeschoss, Top 3
Baujahr	1995
Heizung	Gas, Warmwasser kombiniert
Verfügbarkeit	ab sofort

Kosten	
Kaufpreis	€ 265.000
Provision	keine
Betriebskosten inkl. Rücklage	ca. € 265,00 / Monat

Energieausweis	
HWB_{SK}	79 kWh/m²a
f_{GEE}	1,42
gültig bis	15.07.2036

Kaufnebenkosten (ca.)	
Grunderwerbsteuer 3,5 %	€ 9.275
Grundbucheintragung 1,1 %	€ 2.915
Vertragserrichtung / Treuhand	*nach Tarif*

Impressionen



Heller Wohn- und Essbereich unter der Dachschräge – das große Gaubenfenster mit Holzrahmen bringt viel Tageslicht.



Einbauküche mit E-Herd, Ceranfeld, Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler und eigenem Fenster.

Schlafen & Ankommen



Schlafzimmer unter der Dachschräge mit Dachflächenfenster.



Kinderzimmer – auch als Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar.



Vorraum mit massiver Holz-Eingangstür, Garderobe und Fliesenboden.

Badezimmer



Gepflegtes Bad mit Eckdusche, Waschtisch mit Spiegelschrank, Hochschrank und Hänge-WC.



Badewanne unter der Dachschräge – das Dachflächenfenster sorgt für Tageslicht und Lüftung.

Haus & Ausblick

AUSSENANSICHT

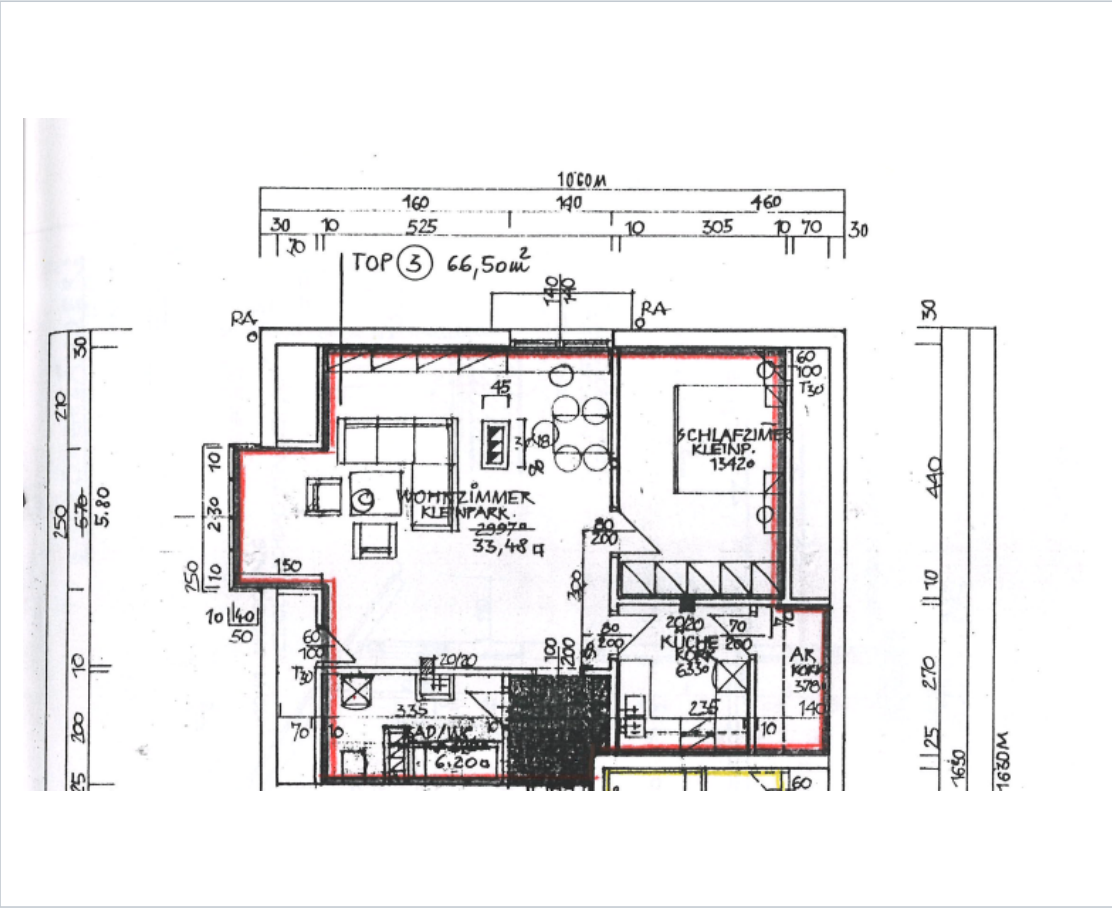


Gepflegtes Mehrparteienhaus – die angebotene Wohnung liegt im Dachgeschoss (farbig markiert).

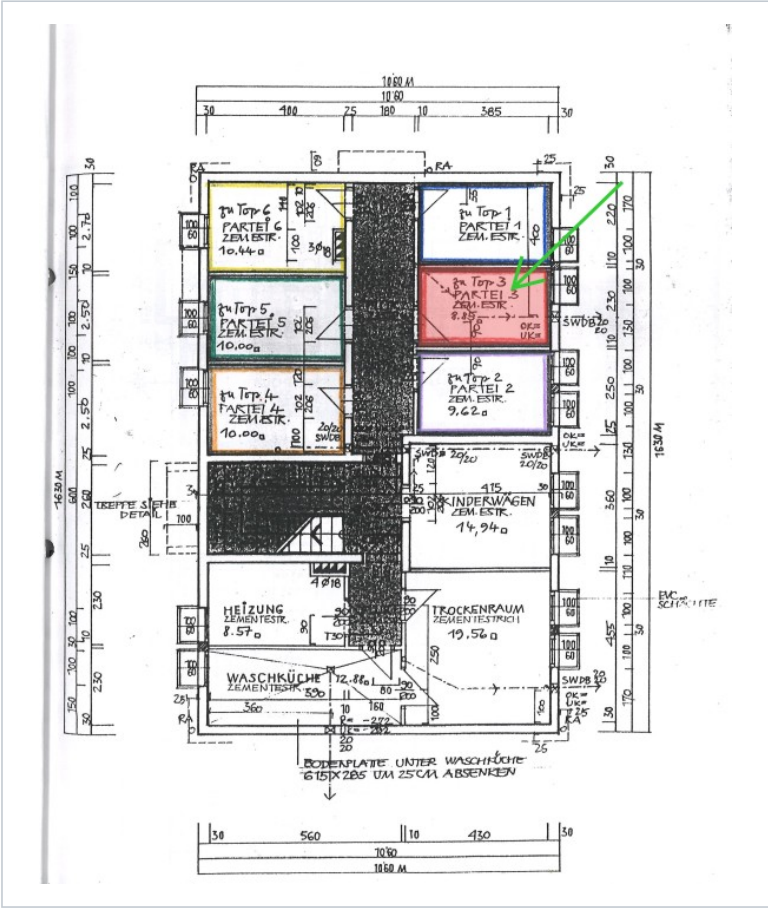


Ausblick aus dem Wohnzimmer über die Dächer auf die Stille-Nacht-Kapelle.

Pläne



Wohnung Top 3 im Dachgeschoss, 66,50 m² (Planausschnitt, rot umrandet).



Kellergeschoss – Kellerabteil Top 3 mit 8,85 m² rot markiert; dazu gemeinschaftlich Fahrradraum, Waschküche und Technikraum.

Pläne nicht maßstabsgetreu; Maße und Flächen sind Richtwerte aus den Bauplänen bzw. der Nutzwertliste.

Lage & Umgebung

Oberndorf liegt im Salzburger Flachgau direkt an der Salzach, gegenüber der bayerischen Nachbarstadt Laufen, mit der es über die Salzachbrücke verbunden ist. Bekannt ist der Ort weltweit als Geburtsort des Liedes „Stille Nacht! Heilige Nacht!“ – die Stille-Nacht-Kapelle steht an der Stelle der früheren Kirche, in der Franz Xaver Gruber und Joseph Mohr das Lied 1818 erstmals aufführten.

Die Wohnung (Salzburger Straße 101) liegt mitten im Ort. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Gastronomie sind im Ortsgebiet vorhanden, ebenso das Krankenhaus Oberndorf. Die Salzachufer laden zu Spaziergängen und Radtouren ein.

Mit der Salzburger Lokalbahn und über die Straße ist die Landeshauptstadt Salzburg gut erreichbar – ideal für Pendler, die ruhiger wohnen möchten, ohne auf die Nähe zur Stadt zu verzichten.

Stille-Nacht-Kapelle	in Sichtweite
Ortszentrum, Einkauf, Gastronomie	im Ort
Schulen, Ärzte, Krankenhaus	im Ort
Salzach / Laufen (Bayern)	im Ort
Öffentlicher Verkehr	Salzburger Lokalbahn
Stadt Salzburg	ca. 20 km

Entfernungsangaben sind Richtwerte und ohne Gewähr.

Kontakt & Besichtigung

Besichtigung nach Vereinbarung

Überzeugen Sie sich vor Ort von Lage, Zustand und Ausblick. Der Eigentümer zeigt Ihnen die Wohnung gerne persönlich.

Mathias Drescher

Telefon: +43 664 5132930

Standort in Google Maps
Salzburger Straße 101
5110 Oberndorf bei Salzburg

Provisionsfrei – Verkauf direkt vom Eigentümer

Haftungsausschluss

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind ausschließlich die Vereinbarungen im Kaufvertrag.

Energieausweis gemäß EAVG

HWB_{SK} 79 kWh/m²a, f_{GEE} 1,42. Der Energieausweis wird Kaufinteressenten vor Abgabe einer Vertragserklärung vorgelegt und bei Vertragsabschluss ausgehändigt.

Kaufnebenkosten

Grunderwerbsteuer 3,5 %, Grundbucheintragung 1,1 %, Kosten der Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung nach Tarif des Vertragserrichters, gegebenenfalls Kosten der Pfandrechtseintragung bei Finanzierung (1,2 % des Pfandbetrags zzgl. Nebenkosten). Es fällt keine Maklerprovision an.

Abbildungen

Die Abbildungen können Symbolfotos oder Ausschnitte enthalten und sind nicht maßstabsgetreu; Möblierung und Dekoration sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstands, sofern nicht ausdrücklich vereinbart.

Datenschutz

Ihre Kontaktdaten werden ausschließlich zur Bearbeitung Ihrer Anfrage und zur Abwicklung des Verkaufs verwendet und nicht an Dritte weitergegeben.

Vertraulichkeit

Dieses Exposé ist ausschließlich für den Empfänger bestimmt und darf ohne Zustimmung des Eigentümers nicht an Dritte weitergegeben werden.

Designed & developed by Gerhard Pichler