

## **K3 - Wunderschöne Galeriewohnung in Top Lage**



**Objektnummer: 462517**

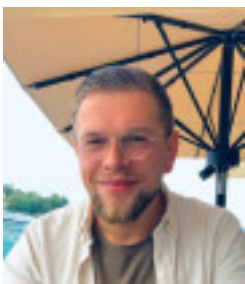
**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 23,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,55
<b>Kaufpreis:</b>	425.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Anel Memic**

K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef Schwer Gasse 9



HÄUSER    WOHNUNGEN    GRUNDSTÜCKE    GESCHÄFTSRÄUME    HOTELS

## IHR SPEZIALIST FÜR WOHNEN AM MEER

- TYP -	- LAGE -	- ANZAHL DER ZIMMER -	- MEERBLICK -
- PREIS MIN -	- PREIS MAX -	- FLÄCHE MIN -	- FLÄCHE MAX -
- MEER MIN -	- MEER MAX -	- ID -	SUCHE



**Geld verdienen beim „GASSIGEHEN“**  
(für Ihren Tipp, welcher zum Abschluss eines Käuferstips führt, zahlen wir bares Geld)

€ 500,- für eine Wohnung  
€ 1.000,- für ein Haus

0664 / 132 13 96  
www.ImmobilienHund.at



## Objektbeschreibung

2 Wohnungen noch verfügbar!

Herzlich willkommen zu diesem exklusiven Immobilienangebot! Das Haus stammt mit seinen massiven Grundmauern aus dem Jahr 1980. Im Jahr 2021 wurde es vollständig entkernt und kernsaniert, um später daraus 5 wunderschöne Wohnungen zu schaffen.

Diese 5 Wohnungen bieten Ihnen eine idyllische Lage, Ruhe und Naturverbundenheit, und gleichzeitig eine kurze Entfernung zur Altstadt, zum Europark und vielen weiteren Annehmlichkeiten.

Die Eigentumswohnungen zeichnen sich durch hochwertige Materialien und eine erstklassige Bauqualität aus. Bei der Konstruktion und Fertigstellung wurden ausschließlich beste Materialien verwendet.

Besonders hervorzuheben sind die niedrigen Betriebskosten, die aufgrund der aufwendigen Installation einer Erdwärmepumpe, einer PV-Anlage, hochwertiger Schallschutzfenster, einer 20 cm starken Dämmung und eines gut isolierten Dachs entstehen. Als neuer Eigentümer, sei es zur Eigennutzung oder als Investition, können Sie erheblich an Kosten sparen. Der geschätzte monatliche Betrag beläuft sich auf etwa 150€.

Die Eigentumswohnungen erstrecken sich über insgesamt 3 Etagen: das Erdgeschoss (Eigentümerwohnung), der 1. Stock mit 2 Wohnungen und der 2. Stock mit 2 Galeriewohnungen. Jede Wohnung verfügt über ein eigenes privates Kellerabteil sowie einen eigenen Außenstellplatz. Darüber hinaus bietet das Haus einen gemeinsamen Wasch-Trockenraum, einen Fahrradraum und selbstverständlich separate Strom- und Wasserzähler für jede Wohnung.

Obwohl noch einige kleinere Arbeiten in den Wohnungen durchgeführt werden müssen, werden diese selbstverständlich vor der Übergabe abgeschlossen sein.

Diese bezaubernde Immobilie bietet eine Wohnfläche von 46 m<sup>2</sup>, die sich auf einen Flur, einen Abstellraum, ein Badezimmer mit WC und Dusche, ein Schlafzimmer sowie eine Wohnküche mit Zugang zum Balkon verteilen.

Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in die ca. 30 m<sup>2</sup> geräumige Galerie.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich eines der letzten verfügbaren Juwelen dieser Anlage!  
Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem  
einzigartigen Angebot begeistern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein  
familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap