

## **Modernes Wohnen mit Garten und Balkon in zentraler Lage Salzburgs!**



PXL\_20230912\_103112664

**Objektnummer: 7939/2100158464**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Garten:</b>	150,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 180,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,03
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	80,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

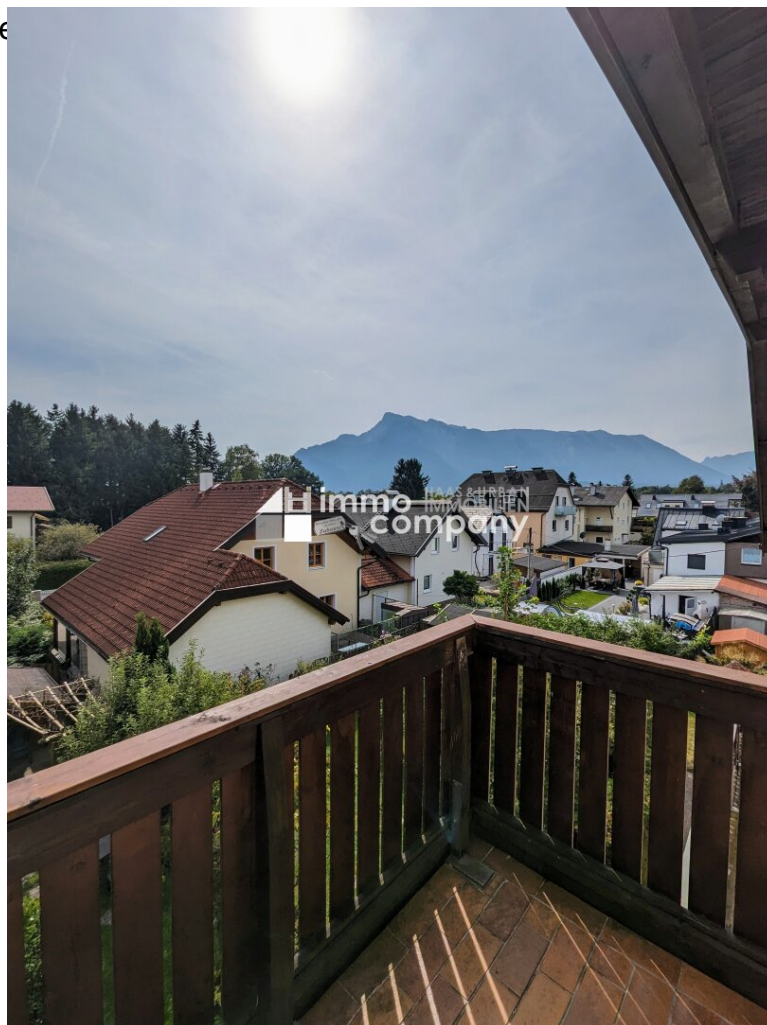
### Lukas Hirsch

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410004

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur





Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo company** HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
www.immo-company.at

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der bezaubernden Stadt Salzburg! Diese großzügige Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in der 2. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Mit einem Kaufpreis von nur 399.000,00 € bietet sie Ihnen ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis und ist somit die perfekte Gelegenheit für alle, die ihren Wohntraum in Salzburg wahr werden lassen möchten.

Auf einer Fläche von 90m<sup>2</sup> verteilen sich insgesamt 3 lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnideen bieten. Die Wohnung ist in einem neuwertigen Zustand und besticht durch eine moderne und hochwertige Ausstattung. Hier müssen Sie nicht mehr renovieren oder sanieren, sondern können direkt einziehen und sich wohlfühlen.

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist der eigene Garten, der Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihre freie Zeit im Grünen zu genießen. Hier können Sie gemütliche Grillabende mit Familie und Freunden verbringen oder einfach nur entspannen und die Sonne genießen. Für zusätzlichen Komfort sorgt der Balkon, der zum Verweilen einlädt und einen traumhaften Ausblick auf die Umgebung bietet.

Auch im Inneren der Wohnung bleiben keine Wünsche offen. Die moderne Einbauküche bietet Ihnen genügend Stauraum und ist mit allen elektronischen Geräten ausgestattet, die das Zubereiten von köstlichen Mahlzeiten zum Vergnügen machen. Das Badezimmer verfügt über ein Fenster, was für ausreichend Tageslicht sorgt, und ist mit einer Badewanne sowie einer Dusche ausgestattet. Hier können Sie sich nach einem langen Tag entspannen und den Alltagsstress hinter sich lassen.

Die Verkehrsanbindung ist optimal. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und bringt Sie schnell und bequem in die Innenstadt von Salzburg. Auch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten zu erreichen. Für Ihre Gesundheit ist ebenfalls gesorgt, denn ein Arzt befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <2.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <3.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <1.500m

Kindergarten <1.500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <1.500m

Polizei <1.500m

Post <2.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap