

## Schöne 4-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage mit Gartenanteil



Esszimmer

**Objektnummer: 488**

**Eine Immobilie von Comfort4you Immobilien Salzburg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	176,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	23,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 67,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,02
<b>Kaufpreis:</b>	467.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	164,00 €
<b>Heizkosten:</b>	134,20 €
<b>USt.:</b>	23,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Helmut Hofer**

Comfort4you Immobilien Salzburg  
Fischbachstraße 29A







# Objektbeschreibung

## Beschreibung:

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause mit exzellenter Anbindung an die historische Stadt Salzburg. Diese attraktive Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine erstklassige Lage, sondern auch eine Vielzahl an Annehmlichkeiten für ein komfortables und modernes Wohnen.

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss und erstreckt sich über großzügige 95 Quadratmeter, die mit vier hellen Zimmern ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Genießen Sie den Komfort eines modernen Badezimmers und einer zeitgemäß ausgestatteten Küche, die zum Kochen und Entspannen einladen. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Gartenanteil mit ca. 176 Quadratmetern, der Ihnen Raum für Entspannung im Freien und die Verwirklichung grüner Oasen bietet. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über einen eigenen Kellerraum mit ca. 23 Quadratmetern, ideal für zusätzlichen Stauraum. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage und ein eigener Stellplatz zur Verfügung, was Ihnen eine bequeme und sichere Parkmöglichkeit bietet.

Erleben Sie ein rundum überzeugendes Wohnkonzept mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung, einer guten Infrastruktur und allen Annehmlichkeiten, die das moderne Leben zu bieten hat.

Genauere Details können gerne bei einem persönlichen Gespräch erörtert werden. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungs- und Beratungstermin für diese attraktive Wohnung.

## Sonstiges:

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aus Gründen des Abgaberschutzes nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeiten können.

## Allgemeines:

Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben und Auskünfte, die uns von Eigentümerseite und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend; Zwischenverwertung und Irrtum vorbehalten.

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 <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Polizei <1.500m  
Post <2.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <3.000m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap