

## CITY STARTER | SCHALLMOOS



**Objektnummer: 523/1136**  
**Eine Immobilie von Realwert**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,14 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 61,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,58
<b>Kaufpreis:</b>	209.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	125,95 €
<b>USt.:</b>	12,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Lainer**

Realwert- Immobilientreuhand GmbH  
Dr.-Adolf-Altmann-Str. 17  
5020 Salzburg

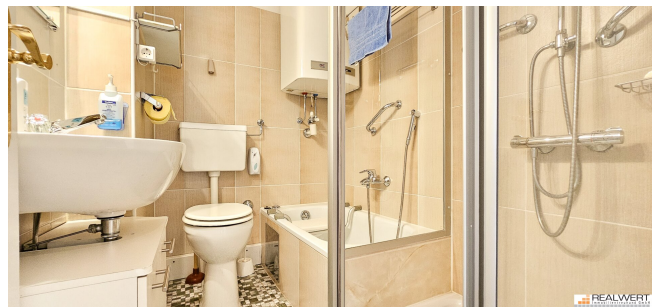
T +43 662 82 10 75-0  
F +43 662 82 10 75-19



REALWERT  
Immobilienring GmbH

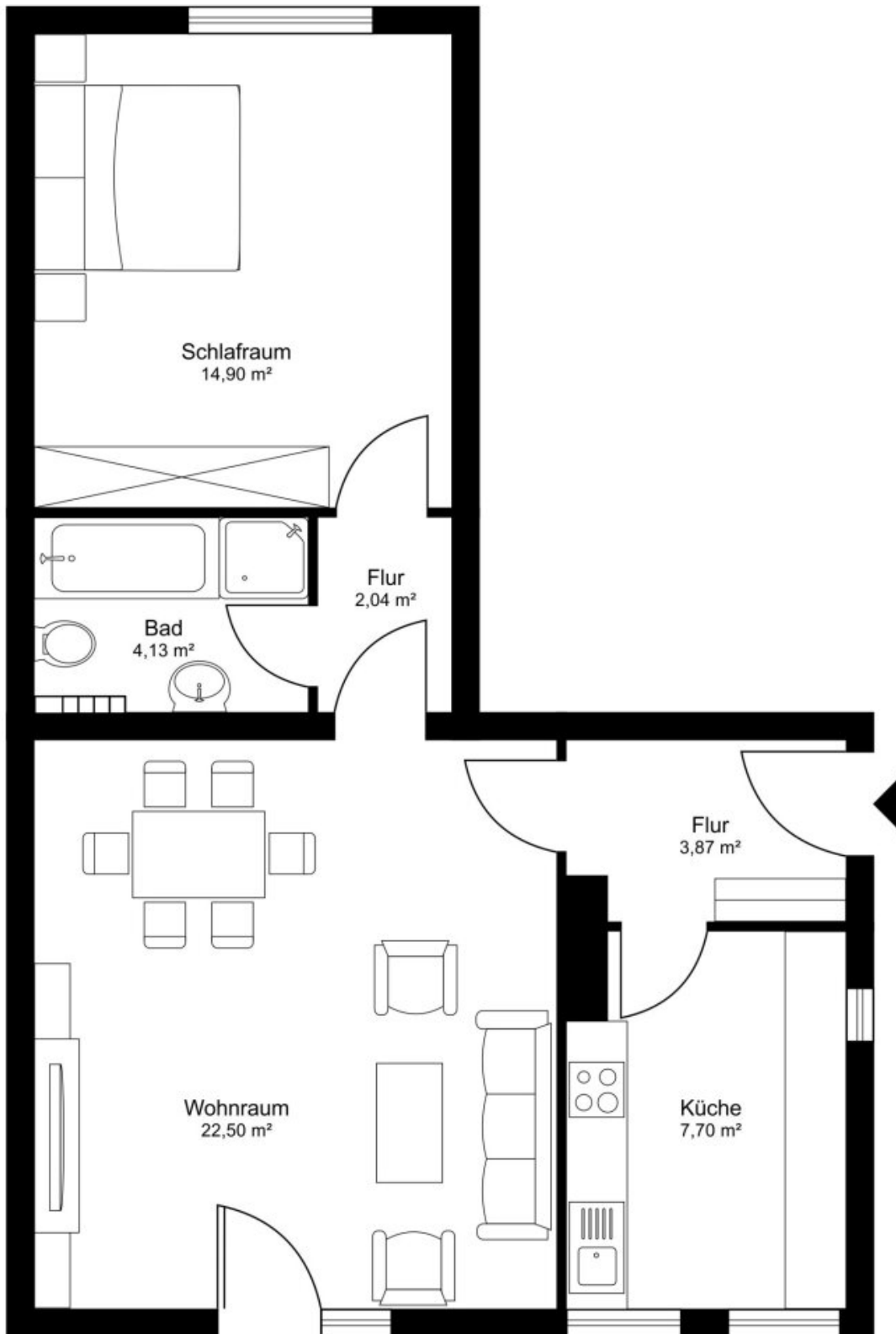


REALWERT  
Immobilienring GmbH



REALWERT  
Immobilienring GmbH





## Objektbeschreibung

### CITY STARTER | SCHALLMOOS

#### 2-Zimmer Wohnung Salzburg

##### Lage

In perfekter Lage nahe einer der großen Einfallstraßen der Stadt Salzburg gelegen. Alle wesentlichen, infrastrukturellen Einrichtungen wie Nahversorger, Ärzte und Apotheken sind fußläufig innerhalb weniger Minuten in der nahen Vogelweiderstraße erreichbar. Die verkehrstechnische Anbindung ist ausgezeichnet. Die Linie des öffentlichen Nahverkehrs (Stadtbus Linie 21) führt in der Vogelweiderstraße vorbei. Der nächste Autobahnananschluss - Salzburg Nord - ist nur rund 2,5 Kilometer entfernt.

##### Beschreibung Gebäude allgemein

Das Wohngebäude wurde gemäß Energieausweis ursprünglich im Jahre 1964 errichtet und verfügt über vier Vollgeschosse. Es ist unterkellert. Das Haus weist augenscheinlich einen dem Alter entsprechenden Erhaltungsstand auf und wird zuverlässig verwaltet. Entlang dem Objekt befinden sich einige Parkplätze entlang der Zufahrtsstraße.

##### Beschreibung Wohnung

Die verkaufsgegenständliche Wohnung liegt im dritten und somit vorletzten Geschoss des Objektes und ist nach Osten und Westen ausgerichtet. Die Einheit ist als 2-Zimmer Wohnung konfiguriert und hat eine gesamte Wohnfläche von gut 55 m<sup>2</sup>. In der Wohnung sind teilweise Parkettböden und teilweise PVC verlegt.

Die Küche ist direkt vom Eingangsbereich aus begehbar, funktional eingerichtet und verfügt über einen Herd mit Ceranfeld, Backrohr und Dunstabzug, sowie einen Geschirrspüler und Kühlschrank. Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung; die Therme befindet sich ebenfalls in der Küche. Ebenfalls wurde hier ein Anschluss für eine Waschmaschine vorgesehen.

Das Badezimmer ist mit einem Waschbecken, einem WC und einer kleinen Badewanne, sowie

einer Dusche ausgestattet. Das Badezimmer wurde bereits renoviert und befindet sich in optisch zeitgemäßem Zustand. Die Wasseraufbereitung in der Wohnung wird durch einen Elektroboiler hergestellt, welcher sich über der Badewanne befindet.

## **Zustand**

Der optische Eindruck der Wohnung ist als gepflegt, jedoch größtenteils dem Alter entsprechend zu beschreiben. Die Wohnung verfügt derzeit noch über keinen FI-Schutzschalter, welcher für Vermietungen noch nachzurüsten wäre.

## **Mietverhältnisse**

Die angebotene Wohnung ist bestandsfrei und kann kurzfristig übernommen werden.

## **Fazit**

- + bestens eingeteilte 2-Zimmer Wohnung
- + sehr gute Stadtlage mit perfekter Infrastruktur
- + optimale Verkehrsanbindung in alle Richtungen
- + sofort verfügbar

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

- Arzt <1.000m
- Apotheke <500m
- Klinik <1.500m
- Krankenhaus <2.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.