

**Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage  
Salzburgs - Perfekt für Singles, Paare oder WG - inkl.  
Einbauküche und Stellplatz**



**Objektnummer: 7939/2300160559**

**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>Baujahr:</b>	1963
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	50,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,20
<b>Kaufpreis:</b>	265.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	300,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

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 für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







**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.



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

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der schönsten Städte Österreichs - Salzburg! In einer urbanen Wohngegend der Stadt befindet sich diese charmante Wohnung, die Ihnen alles bietet, was Sie sich schon immer gewünscht haben. Mit einem Kaufpreis von 265.000,00 € und einer Wohnfläche von 65m<sup>2</sup> ist diese Immobilie perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien geeignet.

Die Wohnung verfügt über 3 gemütliche Zimmer, die sich perfekt als Schlafzimmer, Wohnzimmer oder Büro nutzen lassen. Sie ist in einem gepflegten Zustand und bietet Ihnen somit die Möglichkeit, sofort einzuziehen und sich ganz wie zuhause zu fühlen. Der Kaufpreis beinhaltet auch allgemeine Parkflächen in der Wohnanlage, sodass Sie sich keine Gedanken über die Parkplatzsuche machen müssen.

Mit dem Personenaufzug gelangen Sie bequem in Ihre Wohnung, ohne mühsames Treppensteigen. Die Wohnung ist zudem mit einer Dusche ausgestattet und wird durch Fernwärme beheizt, was für geringe Heizkosten sorgt.

Diese Wohnung ist nicht nur für Singles oder Paare geeignet, sondern auch ideal für eine Wohngemeinschaft. Dank der WG-Eignung können Sie sich die Kosten teilen und haben trotzdem genügend Privatsphäre in Ihren eigenen Zimmern. Für Ihre Fahrräder gibt es einen Fahrradraum und Sie haben sogar die Möglichkeit, den Gemeinschaftsgarten zu nutzen und sich im Grünen zu entspannen.

Die Verkehrsanbindung ist ideal, denn eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor der Haustür und der Bahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt. Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt, denn in unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie brauchen. Ob Arzt, Apotheke, Klinik, Krankenhaus, Schule, Kindergarten, Universität, Höhere Schule, Supermarkt oder Bäckerei - alles ist bequem zu Fuß erreichbar.

Zusammengefasst bietet diese Immobilie alles, was das Herz begehrt - eine tolle Lage, eine gepflegte Wohnung mit moderner Ausstattung und genügend Platz für Ihre Bedürfnisse.

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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap