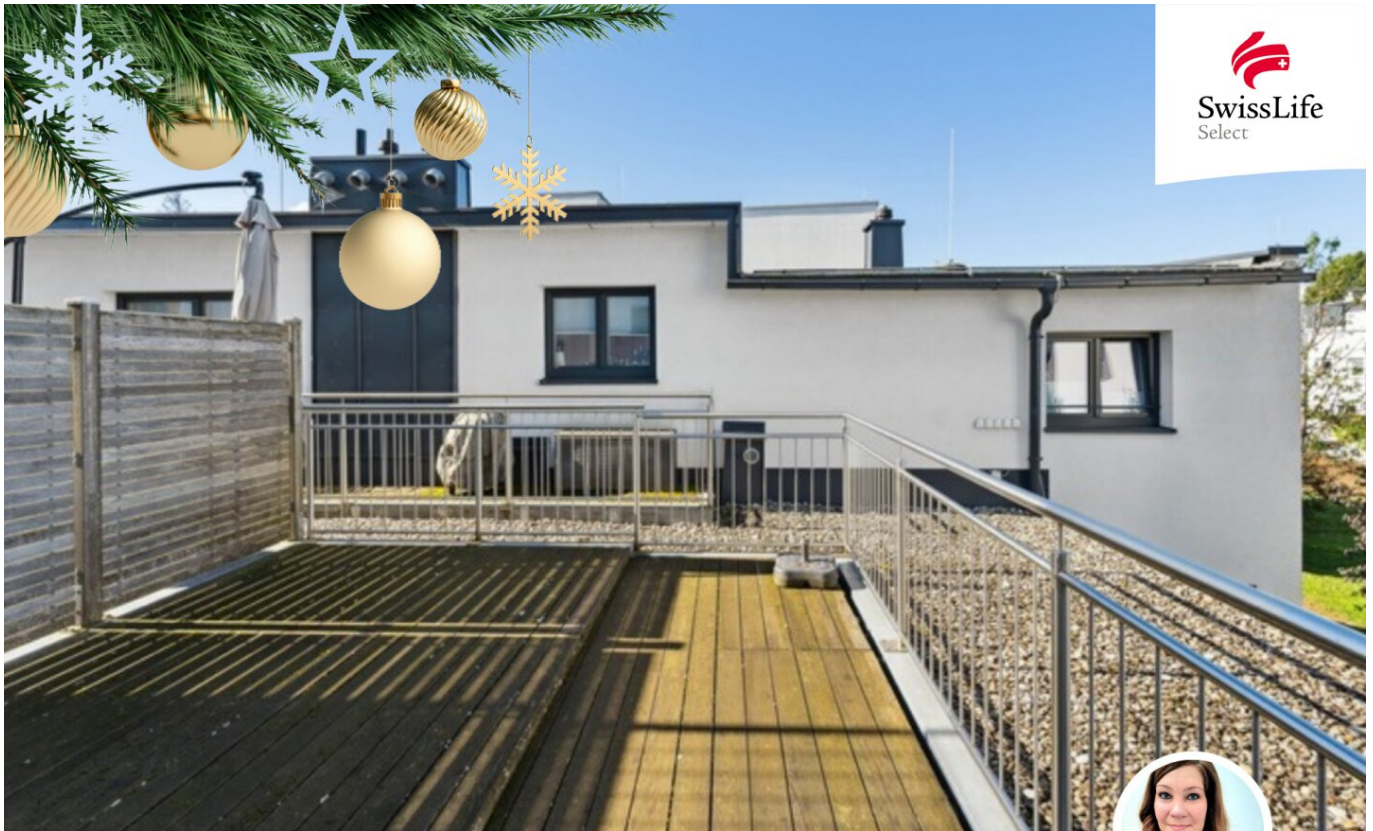


Moderne Wohnung in erstklassiger Lage Maxglan | Perfekt für Paare




SwissLife
Select



Zentrale Lage | 3-Zimmer | Kfz-Stellplatz | Terrasse

Ansprechpartnerin
Patricia Radauer

Objektnummer: 6013/689

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Zustand:	Modernisiert
Nutzfläche:	62,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A+ 35,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,68
Kaufpreis:	375.250,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Patricia Radauer

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien

T +43 662 880 0660



Zimmer
3



Bäder
1



WC
2



Freiflächen
Keller



Fläche
ca. 62 m² Wfl.
ca. 20 m² Terrasse
ca. 8 m² Sitzfläche
im Freien.

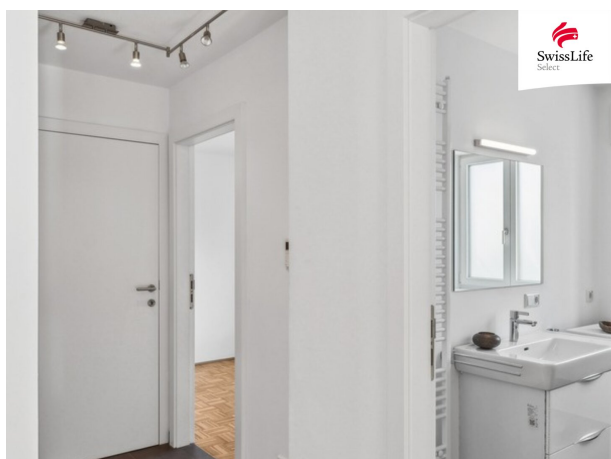
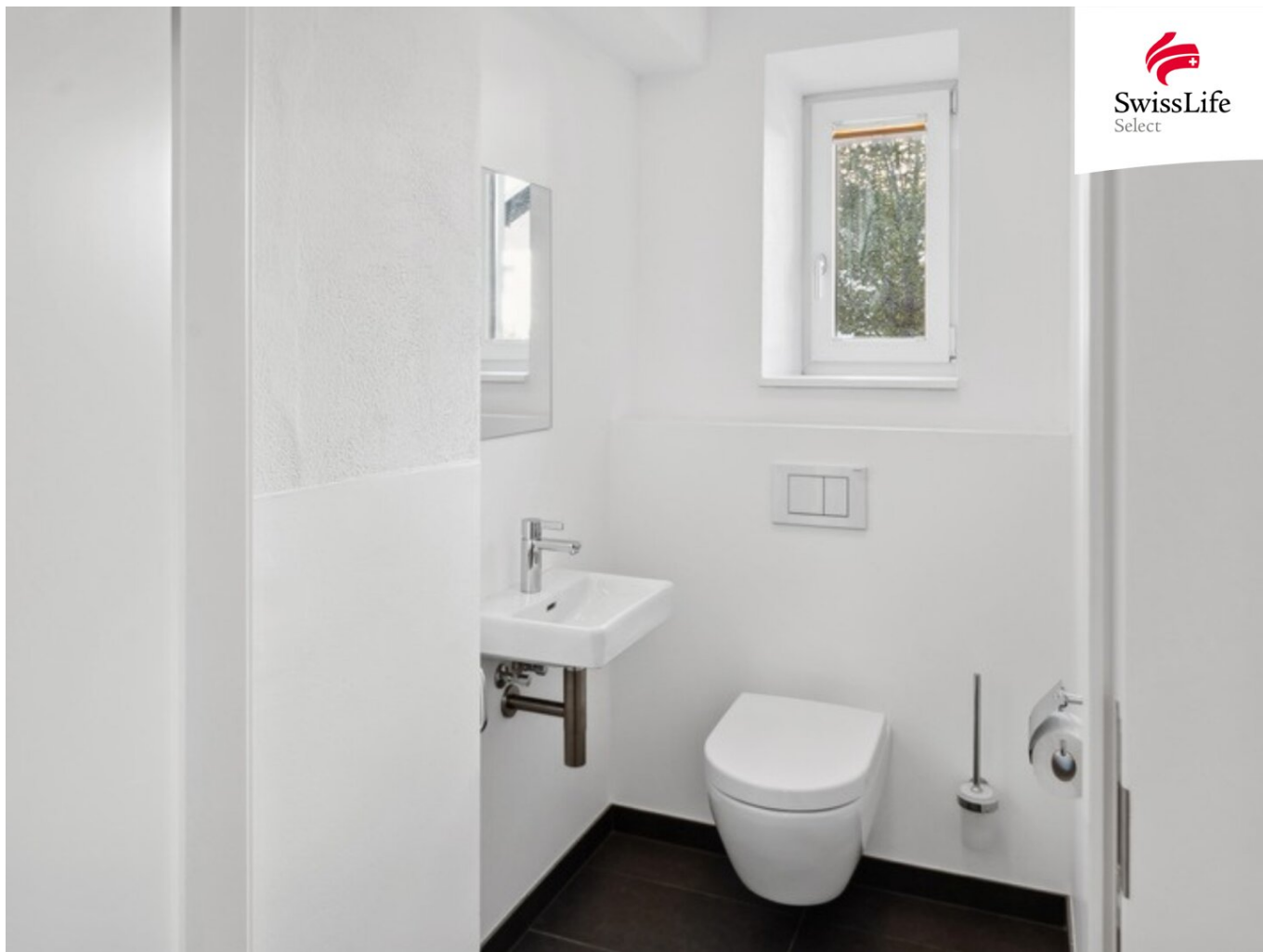


Ansprechpartnerin
Patricia Radauer

Patricia.Radauer@swisslife-select.at
+43 676 379 3480







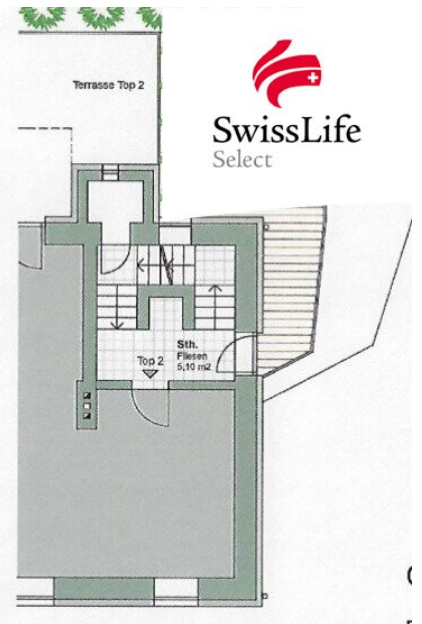
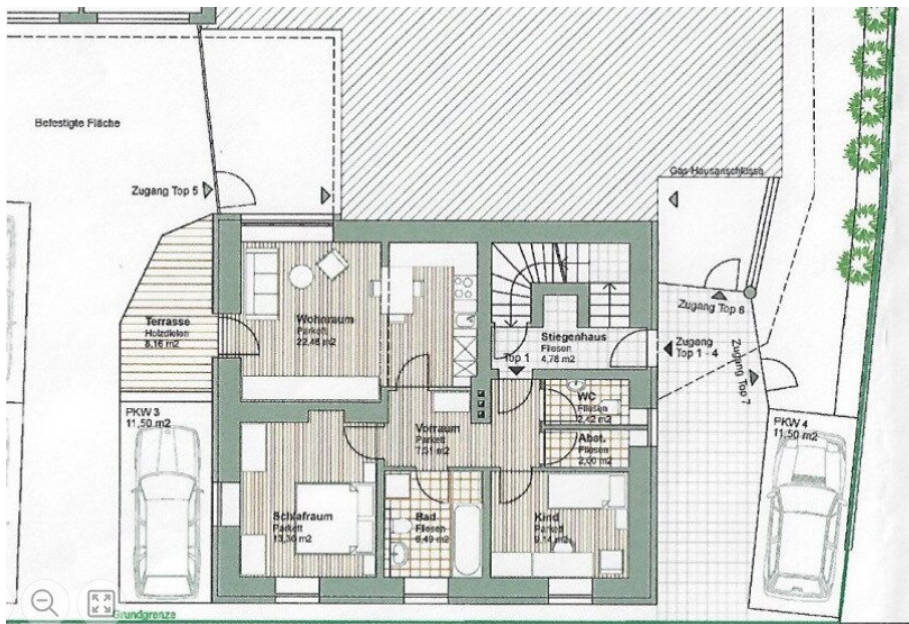
Wohnung

zu kaufen gesucht

immobilien@swisslife-select.at

2-Zimmer-Wohnung zum Kauf in der Stadt Salzburg, 50-65 m², gerne mit Garten oder Balkon, bis € 400.000,- Kontakt: Patricia.Radauer@swisslife-select.at Tel: +43 676 3793480







SwissLife

Select

	0,49 m ²
Kind	9,14 m ²
Abstellraum	2,00 m ²
WC	2,42 m ²
<hr/>	
Summe	63,20 m²
Terrasse EG	8,16 m ²
Terrasse 1. OG	19,77 m ²

Objektbeschreibung

Ihre Kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung bietet modernen Wohnkomfort in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Mit einem gemütlichen Sitzbereich im Innenhof und einer sonnigen Relaxterrasse finden Sie nicht nur einen Ort zum Wohnen, sondern ein echtes Zuhause.

Machen Sie diese Weihnachten unvergesslich- sichern Sie sich Ihre Stadtwohnung für € 375.250,- statt € 395.000,-

Der Grundstein Ihres neuen Eigenheims wurde Anfang des 20. Jahrhunderts gelegt. Das Wohnhaus wurde 2015 Kernsaniert. Dank der umfassenden Sanierung wurden sämtliche Leitungen, Böden, Wände, Fenster, Sanitäranlagen sowie die Außenfassade und das Dach des Wohnhauses erneuert und entspricht dem heutigen Wohnkomfort. Es befinden sich 7 Wohneinheiten in der Wohngemeinschaft, 4 im Haupthaus. Sie bewohnen die Erdgeschosswohnung.

Beim Betreten Ihrer ca. 62 m² großen Wohnung gelangen Sie in den gut durchdachten Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Der Flur verbindet alle Wohnräume miteinander und sorgt für eine harmonische Aufteilung.

Herzstück Ihres neuen Zuhauses ist der offene Wohn-Essbereich mit Zugang ins Freie. Ein eingezeichneter Platz im Außenbereich mit idealer Süd-Ost Ausrichtung eignet sich perfekt zum Frühstück. Die Küche, Essen und Wohnen gehen fließend ineinander über, dennoch gestaltet sich jede Zone zu einem gemütlichen Bereich.

Ihr Lieblingsplatz wird bestimmt die private ca. 20 m² große Relaxterrasse im ersten Obergeschoss: diese bietet ausreichend Platz für Loungemöbel und Pflanzenarrangements. Die Westlage garantiert Ihnen jeden Abend ein atemberaubendes Farbenspiel am Himmel, während Sie die Ruhe und die Natur genießen können.

Die beiden Schlafzimmer überzeugen durch Ihre gute Raumaufteilung und das angenehme natürliche Licht, das durch die großen Fenster strömt. Das Hauptschlafzimmer bietet Platz für ein Doppelbett und einen geräumigen Kleiderschrank, während das zweite Zimmer flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Auch im modernen Badezimmer mit Tageslicht wird Ihnen nichts fehlen- Walk-in-Dusche, Waschtisch, Handtuchrockner und eine zweite Toilette perfektionieren den Nassbereich. Eine extra Toilette mit Tageslichtfenster steht Ihren Gästen zur Verfügung.

Ein weiteres praktisches Detail ist der Abstellraum mit Fenster der zusätzlichen Platz für Ihre Utensilien bietet. Ihr Eigenheim ist mit einer eigenen Gastherme ausgestattet, die Ihnen eine unabhängige und effiziente Energieversorgung ermöglicht. Die Fußbodenheizung sorgt für eine gleichmäßige und behagliche Wärmeverteilung in allen Räumen und trägt zu geringen

Betriebskosten bei.

Abgerundet wird das Angebot von einem KFZ-Stellplatz direkt vor der Wohnung. Für saisonale Gegenstände die Sie außerhalb der Wohnung aufbewahren möchten steht Ihnen ein versperrbares Kellerabteil zur Verfügung.

In einer Zeit, in der Mietpreise immer weiter steigen, wird der Traum vom Eigenheim zur optimalen Lösung. Warum weiter zahlen und nichts besitzen, wenn Sie Ihre eigene Immobilie erwerben können? Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine sichere Zukunft zu investieren! Wie helfen Ihnen gerne bei der Finanzierung.

Auf Ihren Anruf unter der Rufnummer **+43 676 379 3480** freut sich Patricia Radauer Swiss Life Select Immobilien.

Aktuelle Vorschreibung 2024:

Betriebskosten	132,69	10%
BK Wasser/Kanal	41,25	10%
Rücklage	63,44	0%
Netto ges.	237,38	
10% USt	17,40	

SUMME **EUR 254,78**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap