

**Rarität im Andräviertel: Helle 3-Zi-DG-Whg mit Balkon,  
Garten und TG**



**Objektnummer: 8206/58**

**Eine Immobilie von Promegger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1988
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,23
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	313,97 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

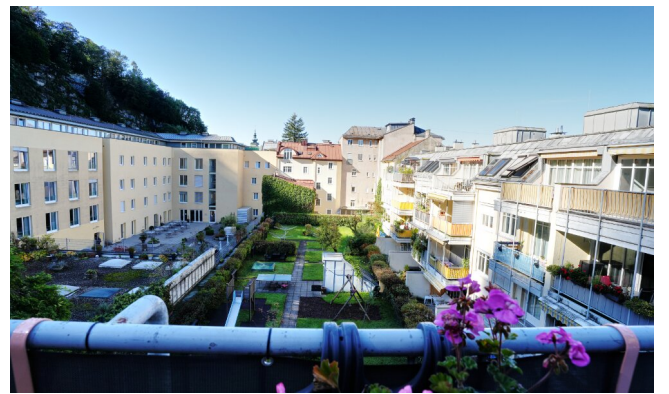
## Ihr Ansprechpartner

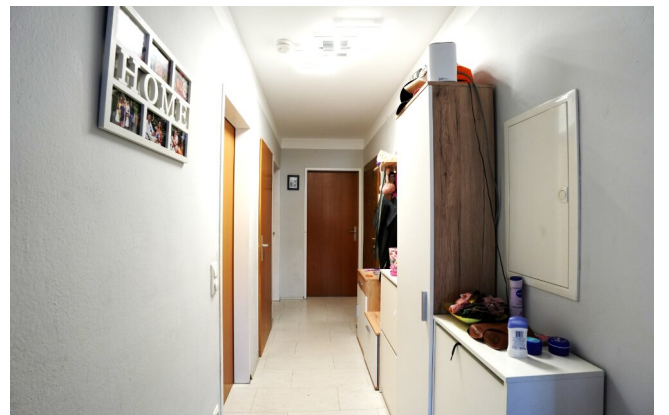
### **MMag. Elisabeth Promegger**

Promegger Immobilien  
Innsbrucker Bundesstrasse 73  
5020 Salzburg

H +43 660 27 26 757

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Wohnungen im Andräviertel sind begehrt, wie die warmen Semmeln. Noch dazu mit einem TG-Parkplatz – und dies am Rande der Fußgängerzone zur Linzergasse. Dieses 3-Zimmer-Wohnungspaket im 4. und letzten Stock eines gepflegten Hauses hat alles und noch viel mehr: Einen Balkon, einen Lift, einen großen Gemeinschaftsgarten, eine gute Raumaufteilung. Dazu zahlreiche Nebenräume in der Liegenschaft selbst, von den Fahrradräumen, über Wasch- und Trockenräume bis hin zum Müllraum - alles ist sehr ordentlich und großzügig bemessen. Und als Bonus: Am Dach des Hauses befindet sich zudem noch eine große Gemeinschaftsterrasse, mit einem 360-Grad-Blick über die Stadt. Die Raumaufteilung ist wie folgt:

- Vorraum
- Schlafzimmer Eltern
- Schlafzimmer Kind
- WC mit Handwaschbecken
- Bad mit Wanne und WM-Anschluß
- Abstellraum
- Wohnbereich mit Küche
- Balkon
- Keller

Beheizt wird die Wohnung mit einer Gastherme. Die Liegenschaft selbst ist einem gepflegten Zustand. Gut zu wissen: Der Rücklagentopf ist mit € 422.711,48 (Stand 31. 12. 2023) gut gefüllt. Die 3-Zimmer-Wohnung ist derzeit befristet bis zum 30. September 2026 zum Nettomietzins € 1050,21 vermietet. Der Ankauf der Tiefgarage ist mit € 35.000,- optional möglich. Ob Wohnung, Homeoffice oder Anlage: Diese 3-Zimmer-Wohnung ist aufgrund Ihrer ausgezeichneten Lage eine gute Wahl.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.