

**\*\*Helle Stadtwohnung mit traumhaftem Weitblick – Ihr sonniger Rückzugsort im Herzen Salzburgs\*\***



Hochhaus mit traumhafter Aussicht!

**Objektnummer: 845**

**Eine Immobilie von VISTE Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fanny-von-Lehnert-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1974
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	37,90 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	40,12 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 72,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 1,89
Kaufpreis:	150.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.738,78 €
Betriebskosten:	183,63 €
Heizkosten:	112,39 €
USt.:	38,17 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Sonstige = Sanierungsdarlehen v. Fassaden-/Fenstersanierung & Dach - Laufzeit bis Frühjahr 2027

### Provisionsangabe:

5.400,00 € inkl. 20% USt.

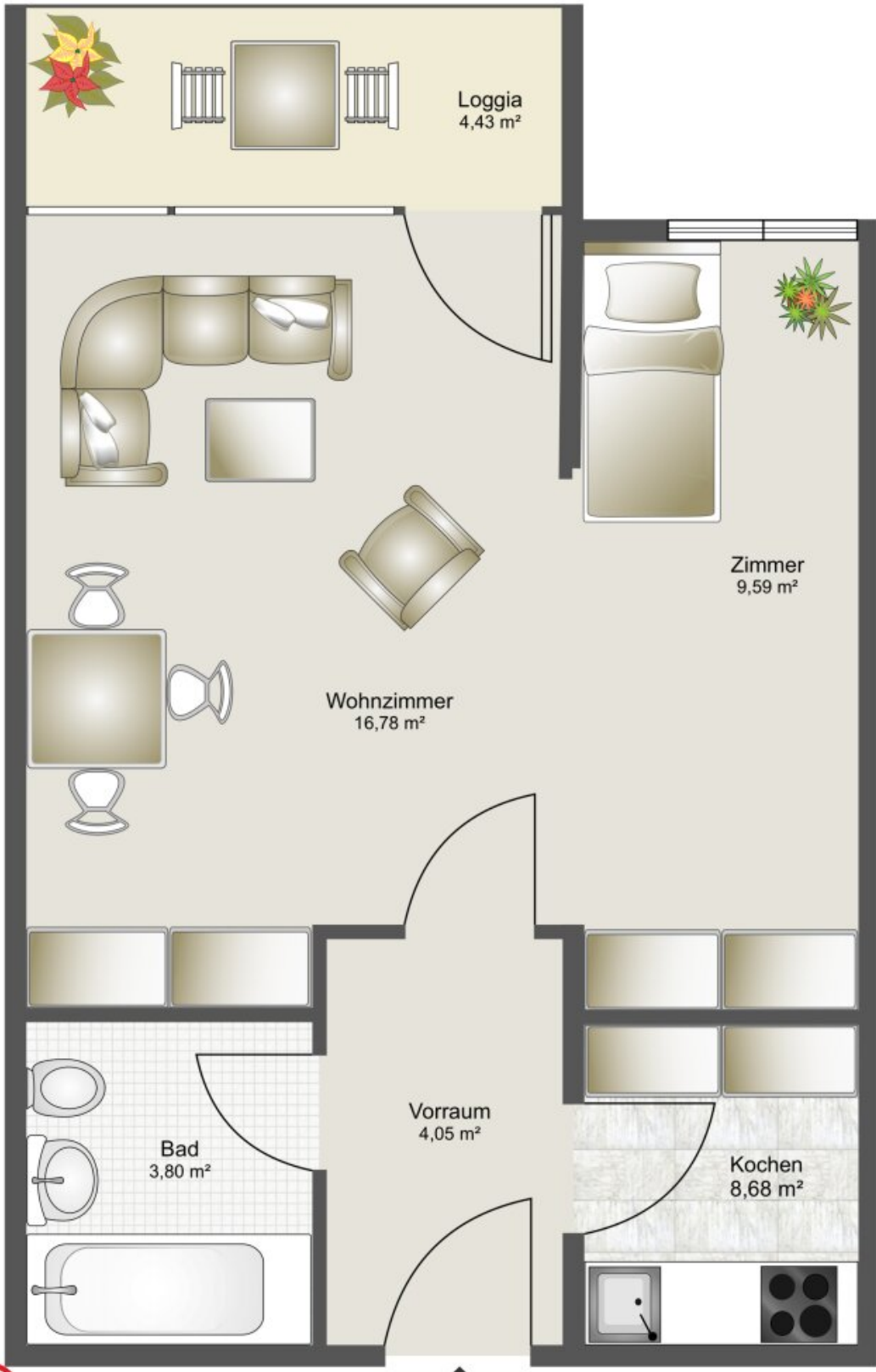
## Ihr Ansprechpartner











## Objektbeschreibung

### Charmante 1 - 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Weitblick

#### Flexibles Raumkonzept und zentrale Lage in Salzburg

Diese helle und freundlich gestaltete Wohnung bietet alles, was man für ein komfortables Stadtdomizil benötigt. Der großzügige Wohnraum beeindruckt mit direktem Zugang zur westseitig ausgerichteten Loggia, die Ihnen einen traumhaften Weitblick bietet. Zwar befindet sich momentan eine große Baustelle in der Umgebung – das neue Salzburger Landesdienstleistungszentrum wird hier bis 2026 entstehen – aber der zukünftige Ausblick verspricht eine attraktive städtische Aufwertung.

Das offene Wohnzimmer bietet zudem eine spannende Gestaltungsoption: Es lässt sich problemlos abtrennen, wodurch eine vollwertige 2-Zimmer-Wohnung geschaffen werden kann. Perfekt für alle, die Flexibilität in ihrer Raumaufteilung suchen.

Die Küche ist separat und kann ganz nach Ihren Wünschen eingerichtet werden. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und Toilette ausgestattet und in gutem Zustand. Die nostalgischen Fliesen verleihen dem Raum einen charmanten Retro-Charakter.

Die Wohnung wurde frisch ausgemalt und mit neuem Boden ausgestattet, sodass Sie direkt einziehen und sich wohlfühlen können.

Zusätzlich wurden die Flachdächer im Jahr 2020 umfassend saniert, was nicht nur die Langlebigkeit des Gebäudes erhöht, sondern auch zu einem verbesserten Wohnkomfort beiträgt. Auch die Fenster und die Fassade wurden 2011 erneuert, sodass Sie von modernen Isoliermaßnahmen profitieren und ein angenehmes Raumklima genießen können. Diese Instandhaltungsmaßnahmen sorgen dafür, dass Sie in einer gut gepflegten Umgebung wohnen, die sowohl Funktionalität als auch Ästhetik bietet.

Die Lage über dem Einkaufszentrum "Forum" bietet nicht nur erstklassige Verkehrsanbindungen, direkt am Salzburger Hauptbahnhof, sondern auch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und städtischen Komfort direkt vor der Haustür. Hier wohnen Sie im Herzen der Stadt – urban, zentral und gut angebunden.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um sich in einer der spannendsten Lagen Salzburgs niederzulassen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap