

## **Exklusive Stadtwohnung mit Kamin & Terrasse – Urbaner Luxus pur**



**Objektnummer: 140**

**Eine Immobilie von Salzburger Immobilien e.U**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5400 Hallein
<b>Baujahr:</b>	1986
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	76,40 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	82,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 78,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,10
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	137,00 €
<b>USt.:</b>	13,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Bianca Iris Moser**

Salzburger Immobilien e.U  
Am Almbach 1  
5400 Hallein

T +43 699 15055351  
H +43 6245 22074

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





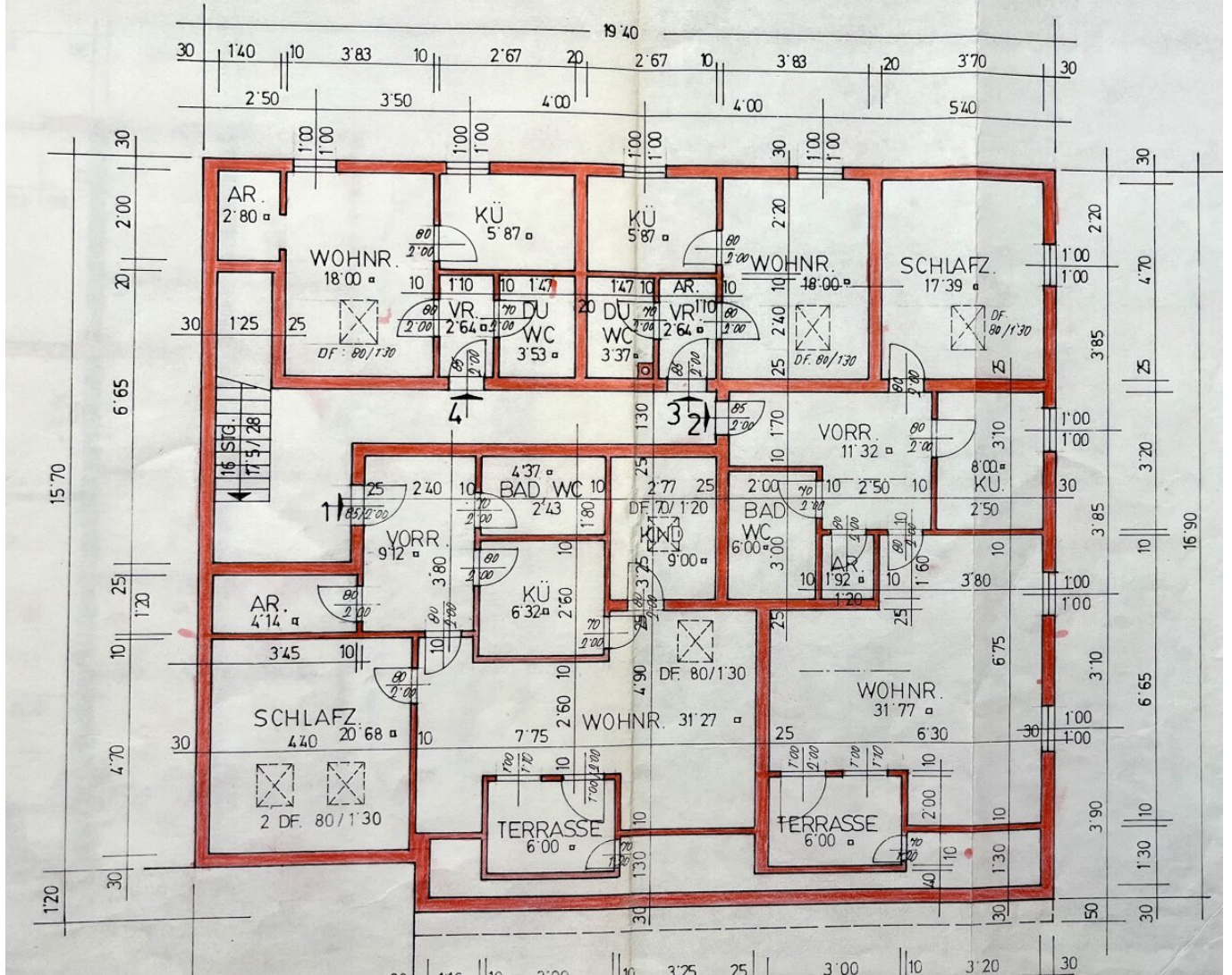






# 3. OBERGESCHOSS

2	76,40	} 224,02
3	29,88	
4	32,84	



## Objektbeschreibung

Großzügige Stadtwohnung mit Kachelofen & Sonnige Terrasse – Historischer Charme mit moderner Ausstattung

Willkommen in dieser außergewöhnlichen Stadtwohnung im Dachgeschoss eines gepflegten Altbaus. Die Wohnung besticht durch großzügige Räume und hohen Decken, die ein offenes und luftiges Wohngefühl schaffen. Mit einer Wohnfläche von etwa 80 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie eine ideale Kombination aus Komfort und Behaglichkeit, die durch den traditionellen Kachelofen und die schöne Terrasse unterstrichen wird.

**\*\*Highlights auf einen Blick\*\***

- **\*\*Wohnfläche\*\***: 76,40 m<sup>2</sup>
- **\*\*Nutzfläche\*\***: 82,40 m<sup>2</sup>
- **\*\*Kaufpreis\*\***: 299.000.000,00 €
- **\*\*Zimmer\*\***: Zwei großzügige Zimmer mit hohen Decken
- **\*\*Terrasse\*\***: Perfekt für entspannte Abende oder Frühstück im Freien
- **\*\*Kachelofen\*\***: Traditioneller Charme für wohlige Wärme
- **\*\*Altbau-Charme\*\***: Hohe Decken und authentische Details
- **\*\*Verfügbarkeit\*\***: Sofort beziehbar

**\*\*Gut durchdachtes Raumkonzept\*\***

Die Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die sich ein großzügiges und gemütliches Zuhause wünschen. Die durchdachte Raumaufteilung bietet ausreichend Platz, um individuelle Wohnideen zu realisieren. Die hohen Decken verleihen den Räumen ein besonders weitläufiges und offenes Ambiente.

**\*\*Objektbeschreibung\*\***

Diese stilvolle Altbauwohnung aus dem Jahr 1986 befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch niedrige Betriebskosten. Der Kachelofen sorgt für ein warmes und gemütliches Wohngefühl, während die Terrasse zusätzlichen Raum für entspannte Stunden im Freien bietet.

## **\*\*Lage und Umgebung\*\***

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Stadtlage, die eine hervorragende Infrastruktur und Anbindung bietet. In der direkten Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

## **\*\*Ihr neues Zuhause erwartet Sie\*\***

Erleben Sie den Charme dieser einzigartigen Stadtwohnung mit historischem Flair und modernen Annehmlichkeiten. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**\*\*Hinweis\*\*:** \*Diese Beschreibung wurde optimiert, um eine ansprechende Präsentation der Immobilie zu gewährleisten.\*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Höhere Schule <5.000m

Universität <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m



Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap