

**Ihr neues Zuhause im Herzen Salzburgs: Helle
2-Zimmer-Wohnung mit verglaster Loggia, 2 Stellplätzen
und erstklassiger Infrastruktur – Perfekt für moderne
Ansprüche!**



Objektnummer: 7419/173

Eine Immobilie von VENERA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1961
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,32
Kaufpreis:	299.999,00 €
Betriebskosten:	148,23 €
Heizkosten:	39,17 €
USt.:	22,65 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

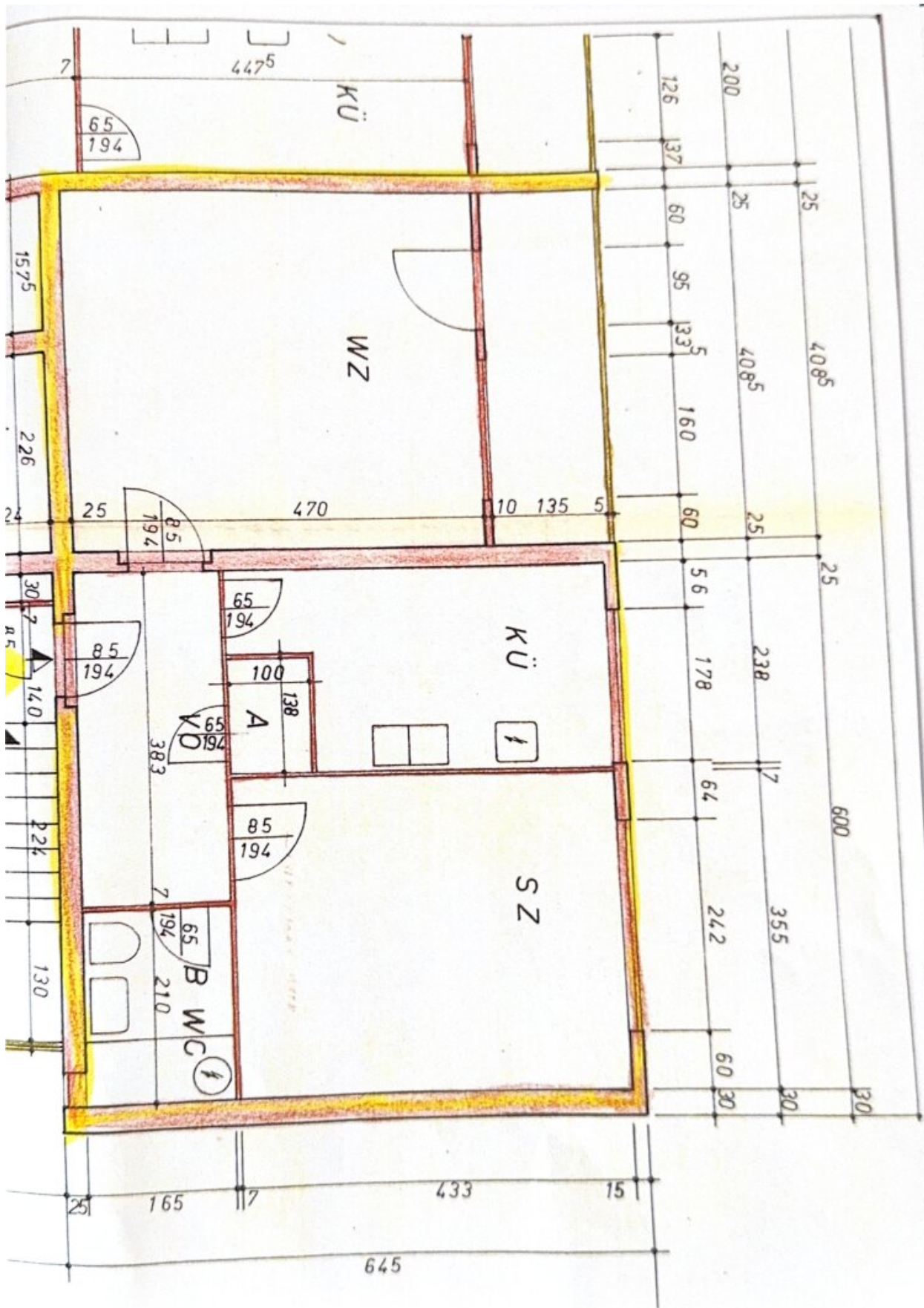


Nina Ferner

BURG IMMOBILIEN - VENERA GmbH
Döblerhofstraße 10/Top 239







Objektbeschreibung

Diese helle und großzügig sanierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Herzen des Stadtteils Lehen und bietet ein komfortables und modernes Wohnambiente. Ideal geeignet für Singles oder Paare, die die zentrale Lage und die moderne Ausstattung zu schätzen wissen.

- **Lichtdurchflutetes Wohnzimmer und ruhiges Schlafzimmer:** Beide Zimmer sind mit Parkettboden ausgelegt, was eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Der offene Wohnbereich ist lichtdurchflutet und bietet ausreichend Platz für ein individuelles Raumkonzept. Das helle und ruhige Wohnzimmer ist lichtdurchflutet und schafft eine entspannte Wohnatmosphäre – von hier aus gelangen Sie direkt auf die verglaste Loggia, die zusätzlichen Raum für Ruhe und Entspannung bietet.
- **Küche:** Die Küche ist in einem separaten Raum untergebracht und mit pflegeleichtem Laminatboden ausgestattet. Die großzügige Gestaltung bietet ausreichend Platz für eine Essecke und macht das Kochen und Genießen zum Erlebnis.
- **Loggia:** Die verglaste Loggia bietet zusätzlichen Raum und ist ideal als gemütlicher Rückzugsort oder als Indoor-Garten zu nutzen. Hier können Sie zu jeder Jahreszeit den Blick ins Freie genießen.
- **Badezimmer:** Das moderne Badezimmer verfügt über eine komfortable Badewanne, ein WC und stilvolle Sanitäreinrichtungen. Die geschmackvolle Gestaltung macht das Bad zu einer kleinen Wohlfühloase in Ihrem Zuhause.
- **Abstellraum:** Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum und sorgt dafür, dass Ihr Wohnbereich stets aufgeräumt bleibt.

Ausstattung und Komfort

Die Wohnung ist mit 2-fach verglasten Kunststofffenstern ausgestattet, die für eine gute Energieeffizienz sorgen. Elektrische Rollos bieten zusätzlichen Komfort und optimale Lichtverhältnisse. Für die Beheizung sorgen Radiatoren, die ein angenehmes Raumklima gewährleisten. Ein Personenaufzug im Gebäude ermöglicht den barrierefreien Zugang zur Wohnung im 5. Stock.

Parkmöglichkeiten

Zur Wohnung gehören zwei Stellplätze. Diese zusätzlichen Parkmöglichkeiten bieten eine komfortable Lösung für Sie und Ihre Gäste.

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage im aufstrebenden Stadtteil Lehen, der durch eine hervorragende Infrastruktur besticht:

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Die Busverbindung ist optimal, sodass die Innenstadt und andere Stadtteile schnell erreichbar sind.
- **Einrichtungen des täglichen Bedarfs:** In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Apotheke, Schulen, Ärzte und diverse Einkaufsmöglichkeiten wie den Interspar Lehen.
- **Freizeit und Kultur:** Die "Neue Mitte Lehen" mit der modernen Stadtbibliothek ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet kulturelle Veranstaltungen und Lesungen. Darüber hinaus laden die Spazierwege entlang der Salzach und der nahegelegene Mönchsberg zu Erholung und Freizeitaktivitäten ein.

Ideal für Eigennutzer

Durch die **zentrale Lage**, die **umfassende Infrastruktur** und die Nähe zur Natur eignet sich diese Wohnung ideal zur Eigennutzung. Sie erreichen die **Altstadt** von Salzburg und den **Mönchsberg** in wenigen Minuten, sodass Sie sowohl das Stadtleben als auch die Natur genießen können. In direkter Nähe zur Wohnung finden Sie zahlreiche Geschäfte, den Interspar Lehen, Ärzte, Schulen und die „Neue Mitte Lehen“ mit der Stadtbibliothek und kulturellen Angeboten. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht zudem eine einfache und **schnelle Mobilität** in und um Salzburg.

Diese Wohnung bietet alles, was Sie für ein komfortables Leben in einer der begehrtesten Lagen Salzburgs benötigen. Machen Sie dieses attraktive Objekt zu Ihrem neuen Zuhause und genießen Sie die Vorzüge eines modernen und komfortablen Stadtlebens.

Diese gepflegte Wohnung ist die perfekte Wahl für alle, die ein modernes Zuhause in zentraler Lage mit guter Anbindung und sämtlichen Annehmlichkeiten der Stadt Salzburg suchen.

360-Grad-Rundgang sowie Video folgen in Kürze.

Detailunterlagen und persönliche Einsicht:

Für weitere Detailfragen oder die Vereinbarung zu einem Besichtigungstermin, steht Ihnen

Frau Nina Ferner sehr gerne unter [_info@burgimmo.at](mailto:info@burgimmo.at) oder telefonisch unter +43 660 922 77 16 zur Verfügung!

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne ein detailliertes Lageexpose zur Verfügung, das alle wichtigen Parameter dieser Immobilie umfasst. Zudem bieten wir Ihnen die Möglichkeit, alle relevanten Unterlagen sowie detaillierte Fotos einzusehen. Für etwaige Fragen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Es ist wichtig anzumerken, dass keine Bilder oder Exposés Ihren persönlichen Eindruck ersetzen können. Daher laden wir Sie herzlich ein, sich bei einem persönlichen Termin vor Ort von diesem Angebot zu überzeugen.

Ich bitte um Verständnis dafür, dass ich aus rechtlichen und sicherheitstechnischen Gründen Unterlagen nur an Interessenten weiterleiten kann, die ihre persönlichen Daten, einschließlich Vor- und Nachname, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse, zur Verfügung gestellt haben.

Bitte beachten Sie, dass alle Angaben unverbindlich sind und ausschließlich auf den Informationen basieren, die uns vom Verkäufer zur Verfügung gestellt wurden. Die Weitergabe dieser Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Objektinformationen, da wir sie lediglich weitergeben. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap