

**K3 - Idyllische, stadtnahe Naturlage! Traumhafte  
Zweizimmerwohnung - Eigener Parkplatz inklusive!**



**Objektnummer: 1244711**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1999
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	49,41 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	128,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	12,35 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	91,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,35
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	451,23 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Melanie Eder**

K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef Schwer Gasse 9







**K3**  
IMMOBILIEN



**K3**  
IMMOBILIEN



**K3**  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Bei dieser Wohnung handelt es sich um ein wahres Schmuckstück in stadtnaher Traumlage!

Die Wohngegend grenzt an unzählige Naherholungsgebiete und kann dennoch mit bester Infrastruktur aufwarten!

### SO LEBEN SIE HIER IN STADTNAHER GRÜNLAGE:

- **Eingangsbereich** - Dieser geräumige Bereich wirkt äußerst einladend und bietet ausreichend Platz für eine Garderobe mit Sitzgelegenheit zum Schuhe anziehen.
- **Abstellraum** - Gleich im Eingangsbereich befindet sich ein äußerst geräumiger Abstellraum. Hier findet sich genügend Platz für Mäntel, Jacken, Schuhe, Staubsauger, Vorräte, etc.
- **Schlafzimmer** - Rechterhand vom Eingang liegt das Schlafzimmer, in welchem ein großer Wandschrank mit Schiebetüren und etlichen Schubladen zur Verfügung steht.
- **Badezimmer mit Fenster** - Den Flur entlang, angrenzend zum Schlafzimmer, befindet sich das geräumige Bad mit elektrischer Fußbodenheizung. Ausgestattet ist dieses mit einem Waschbecken, einem Spiegelschrank, einer Badewanne mit Glastüre, einem Bidet, einer Toilette sowie einem eigenen Waschmaschinenanschluss.
- **Ess-/Wohnbereich** - Am Ende des Flurs führt ein liebevoll mit alten Ziegeln gestalteter Durchgang in diesen schönen, lichtdurchfluteten Raum. Gleich rechterhand vom Durchgang wurde die Küche platziert, welche neben Ceranfeld, Backrohr, Dunstabzug,

Kühlschrank sogar über einen Geschirrspüler verfügt. Sehr angenehm ist, dass der Dunstabzug direkt ins Freie führt. Zusätzlich wurde gegenüber der Küchenzeile eine Massivholzplatte montiert, welche als Essplatz und als zusätzliche Abstellfläche dient.

- **Süd-Balkon** - Von hier aus bietet sich ein traumhafter Blick in die Berge und die liebliche Umgebung mit ihren geschmackvollen Ein- und Mehrfamilienhäusern.
  
- **Eigener Dachboden** - Direkt von der Wohnung aus führt eine einklappbare Dachbodentreppe in den Dachboden. Hier oben kann abwechselnd die Sommer- bzw. Wintergarderobe sehr gut gelagert werden, denn es bietet sich extra viel Platz für Schränke, Regale, Kisten, etc. Dieser zusätzliche Stauraum hier oben ist ein besonderes Highlight der Wohnung.

#### **WICHTIG:**

- Alle Fenster sind mit Rollläden und Fliegengittern ausgestattet!

#### **DAS GEHÖRT ZUR WOHNUNG:**

- Ein über 12 m<sup>2</sup> großer, absperrbarer, eigener Keller- bzw. Wirtschaftsraum mit Fenster. Neben dem Kalt- und Warmwasseranschluss in diesem Raum stehen hier ein großes Ausgussbecken, eine Regalwand zum Lagern sowie ein Tisch als Ablage bzw. zum Werken zur Verfügung. Des Weiteren befindet sich in diesem Kellerraum ein zweiter Waschmaschinenanschluss.



- Ein eigener Parkplatz.

#### **ALLGEMEINFLÄCHEN:**

- Wasch- und Trockenraum
  
- Fahrradraum
  
- Fahrradabstellplatz vor dem Haus

#### **INFO:**

- Die Rücklagenhöhe beträgt per Anfang November 2024 € 15.838,72

**Bei Ihrer FINANZIERUNG sind wir Ihnen gerne behilflich - Wir kooperieren auch mit deutschen BANKEN!**

**NEUGIERIG GEWORDEN? DANN FREUEN WIR UNS AUF EINEN GEMEINSAMEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap