

**K3! Sonnige 3-Zimmerwohnung in einer der begehrtesten
Salzburger Stadtlagen! Herrliche Ruhelage nahe dem
Leopoldskroner Weiher!**



Objektnummer: 1252821

Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1985
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	74,82 m ²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	68,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,12
Kaufpreis:	410.000,00 €
Betriebskosten:	214,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



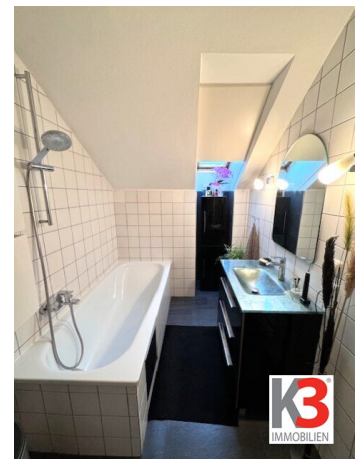
Melanie Eder

K3 Immobilien Austria GmbH
Josef Schwer Gasse 9
5020 Salzburg

T +43 664 18 345 48
H +43 664 18 345 48

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









Objektbeschreibung

Diese äußerst gepflegte und charmante Dreizimmerwohnung liegt im 3. Obergeschoss eines Mehrparteienhauses mit 7 Einheiten.

Von der süd-westlich ausgerichteten, sonnigen Loggia aus bietet sich Ihnen ein traumhafter Grün- und Bergblick!

SO IST DIE WOHNUNG EINGETEILT:

- **Vorraum** - In diesem Eingangsbereich findet sich Platz für eine Garderobe zum Hängen inklusive Spiegel sowie ein Sitzplatz zum Schuheanziehen.
- **Flur** - Vom Eingangsbereich aus geleitet Sie der angrenzende Flur in alle Räumlichkeiten der Wohnung!
- **Küche mit Fenster** - Sehr edel wirkt diese top ausgestattete Küche mit weißen Fronten und der dunklen Arbeitsplatte mit dunklem Küchenwaschbecken. Auch der schöne, dunkle Fliesenboden wurde perfekt dazu abgestimmt.
- **Ess-/Wohnbereich** - Eine Balkontürenfront, welche auf die sonnige Loggia führt, lässt den Raum herrlich mit Licht durchfluten. In diesem hellen Raum befindet sich ein schöner Essplatz sowie eine gemütliche Wohnzimmerecke zum Entspannen und Fernsehen.

- **Loggia mit Granitboden** - Diese lädt ein zum Sonnen, zum Verweilen, zum Bepflanzen und einfach zum Genießen. Besonders praktisch sind die beiden zusätzlichen Stauräume hinter den beiden Seitenwänden der Loggia (z.B. für Sitzpolster, Blumentöpfe, Werkzeuge, etc.)

- **Separates WC mit Dachfenster** - Dieses liegt gleich im Eingangsbereich der Wohnung.

- **Badezimmer mit Dachfenster** - Ebenso wie im separaten WC wurde auch hier der edle, dunkle Fliesenboden verlegt. Dieser schafft gemeinsam mit den bestehenden weissen Wandfliesen und den modernen Badmöbeln ein stylisches Erscheinungsbild. Weiters befindet sich im Bad ein eigener Waschmaschinenanschluss sowie die Gasterme.

- **Abstellraum** - Viel Platz zum Verstauen findet sich in diesem praktischen Raum.

- **Zimmer ca. 10 m² mit Dachfenster inklusive elektrischem Außenrollo** - Dieses wird derzeit als Schlafzimmer genutzt.

- **Zimmer über 16 m² mit doppelflügeligem Fenster** - Über eine gesamte Wandlänge bis unter die Dachschräge zieht sich in diesem hellen Raum ein Einbauschränk, welcher viel Platz für die Garderobe bzw. zum Verstauen bietet. Ein Highlight in diesem Zimmer ist der direkte Festungsblick!

ALLGEMEINFLÄCHEN:

- Wasch- und Trockenraum
- Fahrradraum
- Mopedraum
- Gemeinschaftsgarten mit Kinderrutsche und Sandkiste sowie mehreren Wäschespinnen zum Wäschetrocknen.

PARKEN:

- Den Bewohnern stehen Stellplätze im Freien zur Verfügung.
- Die Eigentümer dieser Wohnung haben von der Hausgenossenschaft einen Garagenplatz zum Preis von € 31,-- monatlich gemietet.

WICHTIG:

Die **Wohnung ist noch bis März 2028 TOP vermietet** und **wird voll möbliert verkauft.**

Stand auf dem Rücklagenkonto beträgt EUR 56.676,-- per 11.11.2024

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap