

**K3! Top-renovierte Gartenwohnung in lebenswerter Salzburger Stadtlage! Eigener Parkplatz vor dem Haus!**



**Objektnummer: 1253003**

**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>	1998
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	41,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	35,94 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	10,63 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 62,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,98
<b>Kaufpreis:</b>	310.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	218,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

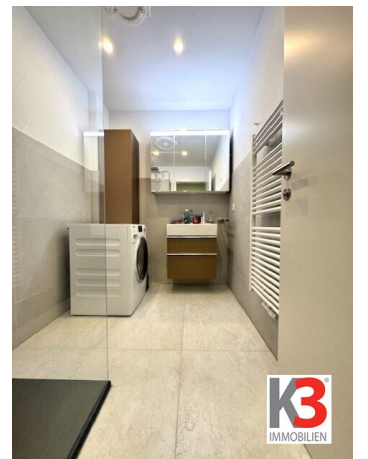
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Melanie Eder**

K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef Schwer Gasse 9  
5020 Salzburg





# Objektbeschreibung

Diese gerade erst im Jahr 2024 liebevoll renovierte Gartenwohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus mit nur 8 Wohneinheiten.

## SO LEBEN SIE HIER:

- **Eingang** - Dieser Bereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe mit Sitzbank.
- **Flur** - Dieser führt in den kleinen Abstellraum, ins Badezimmer und in den Wohn-/Essbereich
- **Badezimmer** - Sehr edel und stylisch wurde das schöne Bad mit großen Fliesen in Naturfarben gestaltet. Eine Dusche mit Glaswand und Glastüre (diese wird demnächst geliefert), ein Waschbecken inklusive Unterschrank, ein Spiegelschrank, ein großer Hängeschrank, ein Handtucktrockner sowie ein eigener Waschmaschinenanschluss gehören zur Badezimmerausstattung.
- **Wohn-/Essbereich** - Zwei Fenster und eine Balkontüre sorgen für viel Tageslicht in diesem Raum. Der schöne Dielenboden, welcher in der gesamten Wohnung vollflächig verlegt wurde, bis auf das Badezimmer, lässt die Räumlichkeiten großzügig erscheinen und bilden optisch ein harmonisches Gesamtbild. Eine Balkontüre bietet Zugang in den eigenen Garten mit Sonnenterrasse - eine herrliche "Oase", welche einlädt zum Entspannen, Verweilen, Sonnen, Genießen,...!

- **Küche** - Diese traumhafte Küche mit ihren weißen Fronten und den sandfärbigen Steinplatten (Arbeitsfläche und Spritzschutz hinter der Abwasch) ist ein wahrer Blickfang. Über die gesamte Küchenlänge reichen die Oberschränke bis hinauf zur Zimmerdecke und bieten viel Platz zum Verstauen. Der Dunstabzug ist bereits in der Herdplatte auf der Kochinsel integriert.

## **WICHTIG**

- Alle Fenster sind sowohl mit manuell bedienbaren Außenjalousien, als auch mit elektrisch steuerbaren Außenrollos versehen.
  
- Eine Markise mit Elektroantrieb sorgt auf der Sonnenterrasse für angenehme Beschattung.

## **DAS GEHÖRT ZUR WOHNUNG:**

- Ein eigenes ca. 10 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil
  
- Ein eigener, zugeordneter Parkplatz vor dem Haus

## **ALLGEMEINFLÄCHEN**

- Fahrradraum

- Wasch- und Trockenraum

**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 <2.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap