

## Charmante 3-Zimmer-Wohnung Nähe NAWI



Wohnzimmer

**Objektnummer: 966/8138**

**Eine Immobilie von s REAL Salzburg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Wohnfläche:</b>	67,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,96 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 68,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,39
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	147,23 €
<b>USt.:</b>	17,76 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Milovan Knjeginjic

Salzburg  
Franz-Josef-Straße 39  
5020 Salzburg

T +43 (0)5 0100 - 26275





Skizze 2. Obergeschoss

## Objektbeschreibung

Diese charmante Eckwohnung befindet sich in zentraler Lage in der 2. Etage eines gepflegten Wohnhauses. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 67,86 m<sup>2</sup> zuzüglich Balkon bietet sie Ihnen den perfekten Rückzugsort inmitten des pulsierenden Stadtlebens.

Beim Betreten werden Sie sofort von einer warmen und einladenden Atmosphäre empfangen. Der geräumige Flur führt Sie zu allen Räumen der Wohnung. Das Highlight ist das großzügige Wohnzimmer, welches mit viel Tageslicht durchflutet wird. Von hier aus gelangen Sie auch auf den sonnigen Südbalkon, auf dem Sie die Sonnenstunden in vollen Zügen genießen können.

Die Wohnung verfügt über insgesamt drei Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer eignen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Besonders praktisch ist das Fenster, welches für ausreichend Tageslicht und Belüftung sorgt.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme. Die Kosten werden von der Salzburg AG direkt vorgeschrieben.

Eine perfekte Verkehrsanbindung ist gegeben. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Von Ärzten und Apotheken über Schulen und Kindergärten bis hin zu Supermärkten und Einkaufszentren, ist alles in wenigen Gehminuten erreichbar.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <3.000m

#### Nahversorgung

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

#### Sonstige



Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.000m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.