

## Wohnen am Grünland: Gartenwohnung Maxglan



Gartenansicht

**Objektnummer: 513/2927**

**Eine Immobilie von Stiller & Hohla Immobilienreuhänder GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	2004
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	170,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	19,10 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 51,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	698.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	495,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Günther RADWANOVSKY**



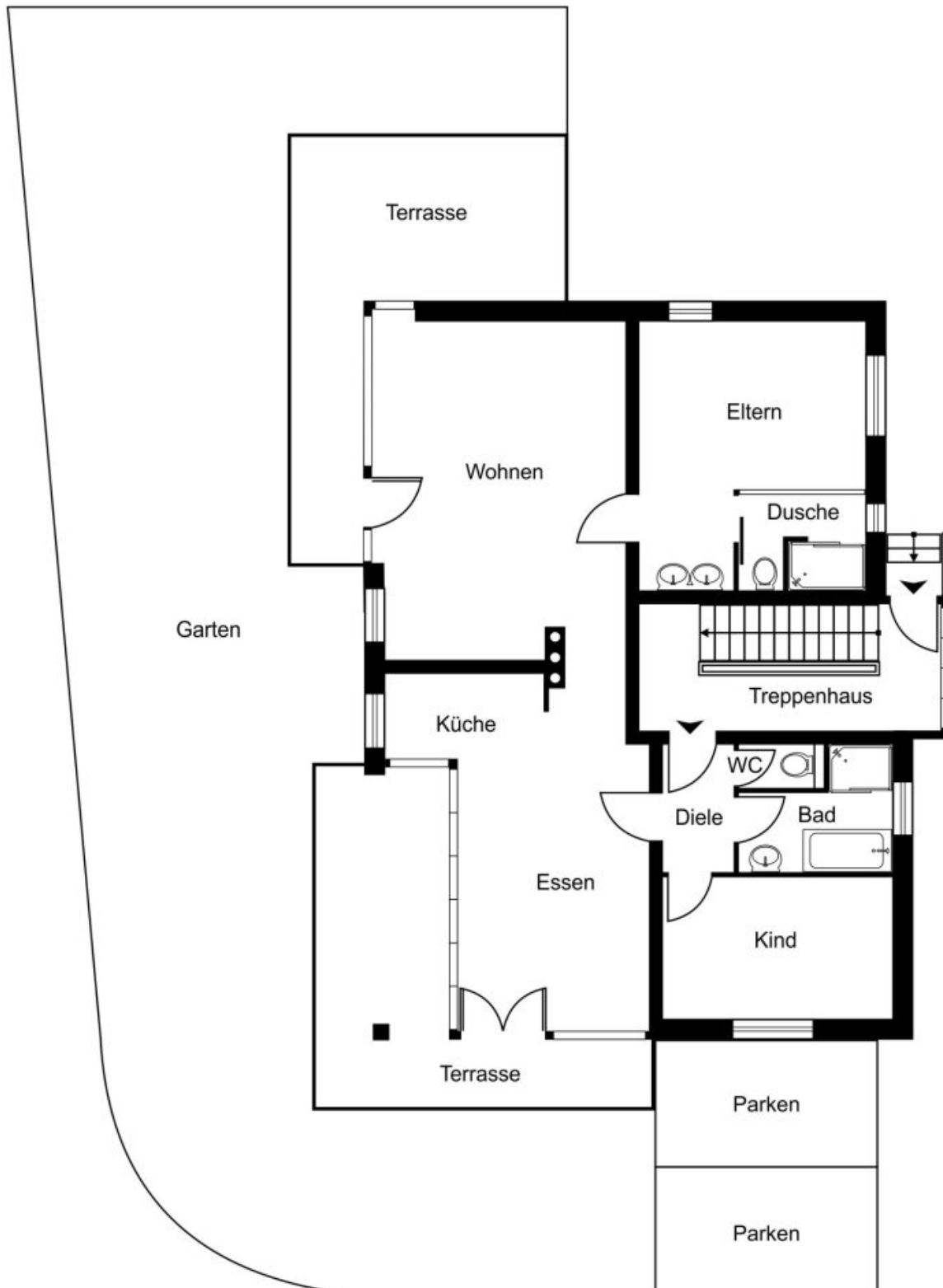
Mitglied des  
immobilienring.at











## Objektbeschreibung

Diese moderne 3,5-Zimmer-Gartenwohnung befindet sich in besonders ruhiger Lage angrenzend an ein Grünland-Gebiet im beliebten Wohnviertel Salzburg-Maxglan. Durch die Lage am Ende einer Sackgasse ist das Wohnhaus besonders verkehrsberuhigt, da lediglich Anrainer zufahren. Der Ausblick ins angrenzende Grünland ist ein besonderes Highlight der Lage. Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ideal - so ist eine O-Bus-Haltestelle nur gute 200 Meter und damit 3 Gehminuten entfernt. Geschäfte des täglichen Bedarfs wie ein Supermarkt, eine Apotheke und ein Drogeriemarkt sind unweit der Liegenschaft erreichbar.

Das kleine Wohnhaus mit nur 5 Wohneinheiten wurde 2004 errichtet und befindet sich in einem dem Baualter entsprechenden zeitgemäßem Zustand. Die Wohnung mit rund 101 Quadratmetern erstreckt sich über das gesamte Erdgeschoss der Liegenschaft und bietet daher sehr viel Privatsphäre. Der die Wohnung umlaufende Garten mit seinen großzügigen Terrassen ist ein absolutes Highlight für die zentrale Stadtlage und lässt mit rund 170 Quadratmetern ausreichend Platz für alle Nutzungsideen.

Die 3,5-Zimmer-Wohnung ist ausnehmend gut aufgeteilt: durch den Vorraum erreicht man den großzügigen Wohn- Essbereich mit offener Wohnküche. Der Raum erstreckt sich über die ganze Hausfront und ist durch die weitläufigen Glasflächen besonders hell und lichtdurchflutet. Von allen Seiten erblickt man im Wohnbereich den traumhaften Ausblick auf den Untersberg und die vorgelagerte Grünfläche. Da die Küche als dezenter Raumteiler funktioniert, sind beide Wohnbereiche aber auch getrennt von einander nutzbar. Zudem verfügen beide Bereiche über einen Zugang zu einer eigenen Terrassenfläche.

Vom Wohnraum erreicht man ebenso das Master Schlafzimmer mit Bad en Suite. Ein weiteres Schlafzimmer kann über den Vorraum erreicht werden, genauso wie ein zweites Badezimmer und ein Gäste-WC.

Die Ausstattung der Wohnung ist modern und zeitlos gehalten. Durch die Wohnung zieht sich ein wunderschöner Eichen-Dielenboden und die Küchenausstattung entspricht mit ihren weißen Hochglanz-Fronten dem Zeitgeist. Besonders bestechend ist die Großzügigkeit des Wohnbereiches und die herrliche Aussicht in Richtung Untersberg.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mit Gas. Zur Wohnung gehört ein separates Kellerabteil mit einer Größe von ca. 19 Quadratmetern sowie zwei PKW-Abstellplätze.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit



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

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <1.500m

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.