

## Charmantes Reihenhaus in zentraler Lage



Gartenbereich

**Objektnummer: 535**

**Eine Immobilie von Comfort4you Immobilien Salzburg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenmittelhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1952
<b>Wohnfläche:</b>	114,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	133,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 17,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,39
<b>Kaufpreis:</b>	797.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Helmut Hofer**

Comfort4you Immobilien Salzburg  
Fischbachstraße 29A  
5020 Salzburg

T +43 662 931624



H +43 676 531 99 78

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur











# Objektbeschreibung

## Lage

Dieses liebevoll gestaltete Reihenhaus liegt im begehrten Stadtteil Salzburg-Herrnau und bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Erholung. Nur etwa 5 Gehminuten entfernt lädt der idyllische Treppelweg an der Salzach zu Spaziergängen, Jogging oder Radtouren ein – Natur direkt vor der Haustür! Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: Grundschulen, Gymnasien und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar. Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, und die Autobahnanschlussstelle Salzburg Süd ist nur wenige Fahrminuten entfernt. Hier können Sie auf ein Auto verzichten und dennoch bestens angebunden leben.

## Beschreibung

Träumen Sie von einem Zuhause, das mit Liebe zum Detail gestaltet ist? Dann ist dieses charmante Mittel-Reihenhaus genau das Richtige für Sie! Es bietet nicht nur eine hervorragende Raumaufteilung, sondern auch einen gepflegten Garten, der zum Entspannen einlädt.

Der einladende Eingangsbereich führt direkt in einen lichtdurchfluteten Wohnraum, der durch eine große Glasfront einen herrlichen Blick auf die Südterrasse und den liebevoll angelegten Garten bietet. Ein Dänischer Holzofen sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen. Die moderne, hochwertig ausgestattete Küche lässt keine Wünsche offen und macht Kochen zum Vergnügen.

Über die Treppe im Vorraum gelangen Sie in das erste Obergeschoss mit einem stilvollen Badezimmer und einem großzügigen Schlafraum. Zwei weitere Zimmer im zweiten Obergeschoss bieten Platz für Kinder, Gäste oder Ihr Homeoffice. Der ausgebauter Dachboden schafft zusätzlichen Raum für individuelle Nutzung.

Das helle Badezimmer ist ein echtes Highlight: Es überzeugt mit einer Badewanne, einer großzügigen begehbaren Dusche, viel Stauraum und Tageslicht. Praktisch: Ihr Auto können Sie direkt vor der Haustür abstellen.

Machen Sie dieses außergewöhnliche Reihenhaus zu Ihrem neuen Zuhause – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

- Nachhaltige Energieversorgung: Stückholzkessel, Solarenergie, Fußbodenheizung, 7,66 kWp PV-Anlage mit 10 kWh Speicher

- Zentrale Wohnraumlüftung für ein angenehmes Raumklima
- Dänischer Holzofen für gemütliche Stunden
- Moderne Einbauküche mit offener Gestaltung
- Großzügige Südterrasse mit Blick ins Grüne
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne und großer begehbare Dusche
- Kabel-TV und Internetanschluss möglich
- Niedrigstenergiehaus mit Doppel- bzw. Mehrfachverglasung
- Separate Toiletten
- Atemberaubender Bergblick

## **Hinweis**

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aus Gründen des Abgabeschutzes nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeiten können. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

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 <1.000m

Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <5.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap