

## **Stadtnahes Wohnhaus in Top-Lage in Maxglan - Nähe Festspielhaus**



**Objektnummer: 504/2325**

**Eine Immobilie von Schnellinger Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1933
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	191,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	4
<b>WC:</b>	4
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 84,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,72
<b>Kaufpreis:</b>	1.850.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Diana Aleksic**

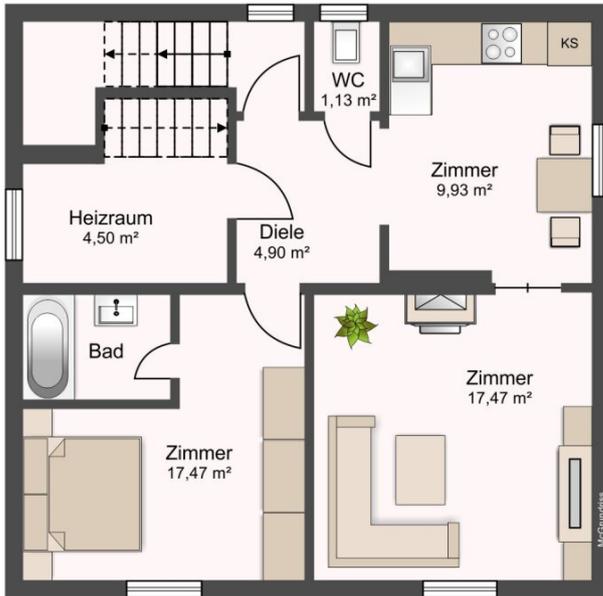
Schnellinger Immobilientreuhänder GmbH  
Innsbrucker Bundesstraße 67  
5020 Salzburg

T +43 662 825596  
H +43 664 2020132

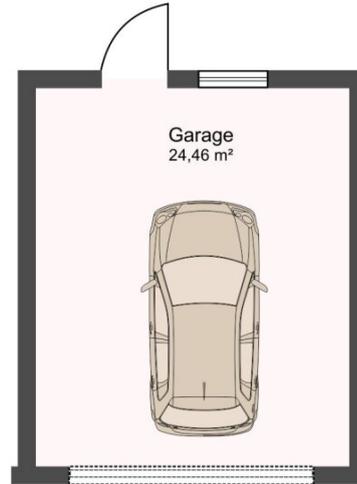
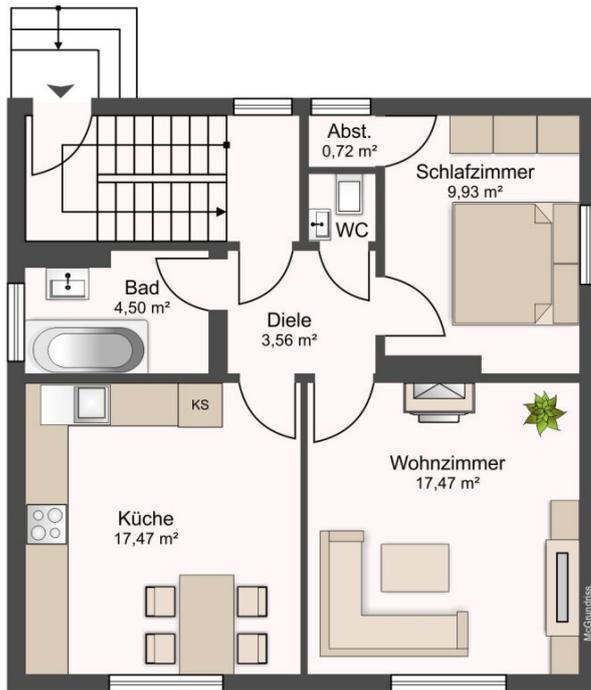
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



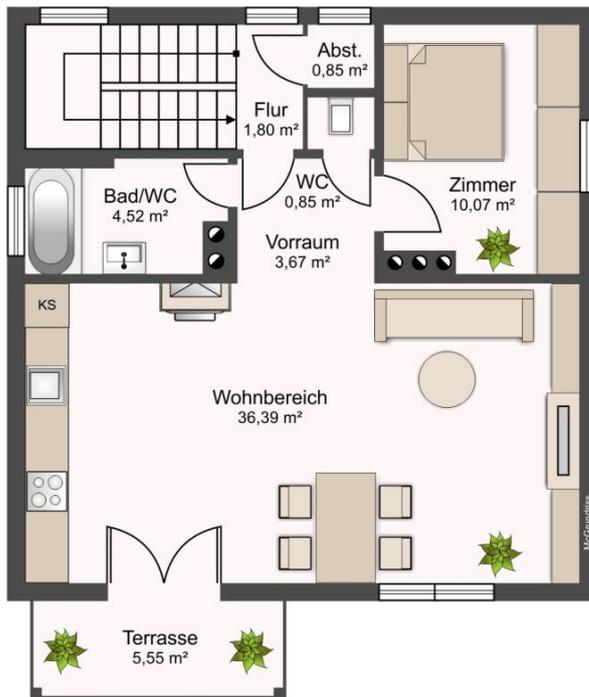




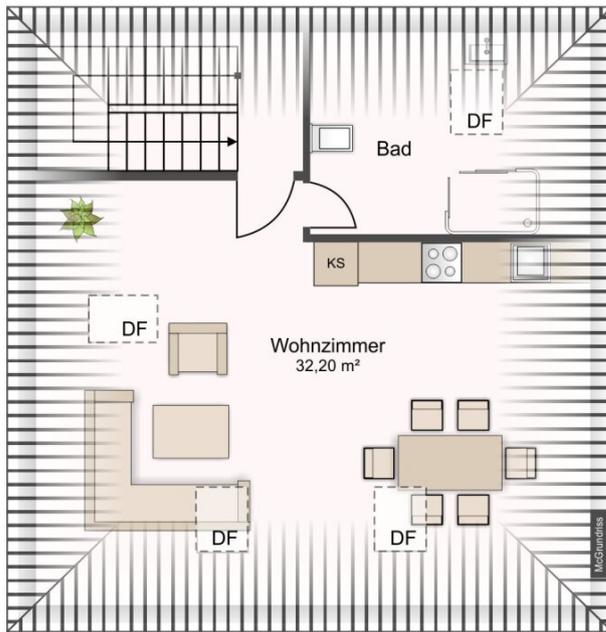
Untergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

## Objektbeschreibung

Das sanierte Wohnhaus bietet eine einzigartige Gelegenheit für Familien, die modernes Wohnen in einer attraktiven Wohngegend suchen.

Das Haus wurde laufend modernisiert und präsentiert sich in einem hervorragenden Zustand:

- Beheizung über eine **Gas-Zentralheizung**
- Mit **Klimaanlage** ausgestattet
- **Modernisierte Elektrik** und **hochwertige Kunststofffenster** mit 2- bis 3-facher Verglasung, teils mit Rollläden und Sonnenschutz
- **Sanierte Fassade und Dach** sorgen für eine gepflegte Optik und Energieeffizienz
- Nachträglich errichtete Balkone erweitern den Wohnkomfort und bieten zusätzlichen Freiraum

Eines der Highlights ist der **charmante Garten**, der eine grüne Oase mitten in der Stadt darstellt. Hier können Sie entspannen, grillen oder Zeit mit der Familie verbringen. Zusätzlich verfügt die Liegenschaft über eine praktische **Garage**, die ausreichend Stauraum oder Platz für ein Fahrzeug bietet.

Dieses Stadthaus vereint modernes Wohnen mit hohem Komfort und viel Potenzial – sei es zur Eigennutzung, Vermietung oder als Anlageobjekt. Zögern Sie nicht, sich diese einzigartige Immobilie in einer der beliebtesten Lagen anzusehen!

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen, auf Grund der Sorgfalts- und Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer, nur mit Angabe der Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <2.500m

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.