

Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung im charmanten Andräviertel – Blick ins Grüne, Ruhe mitten in der Stadt!



Wohnzimmer

Objektnummer: 867

Eine Immobilie von VISTE Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stelzhamerstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1962
Zustand:	Teil_vollsaniert
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	74,02 m ²
Nutzfläche:	76,78 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	449.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.847,88 €
Betriebskosten:	121,14 €
Heizkosten:	63,68 €
USt.:	23,79 €
Infos zu Preis:	

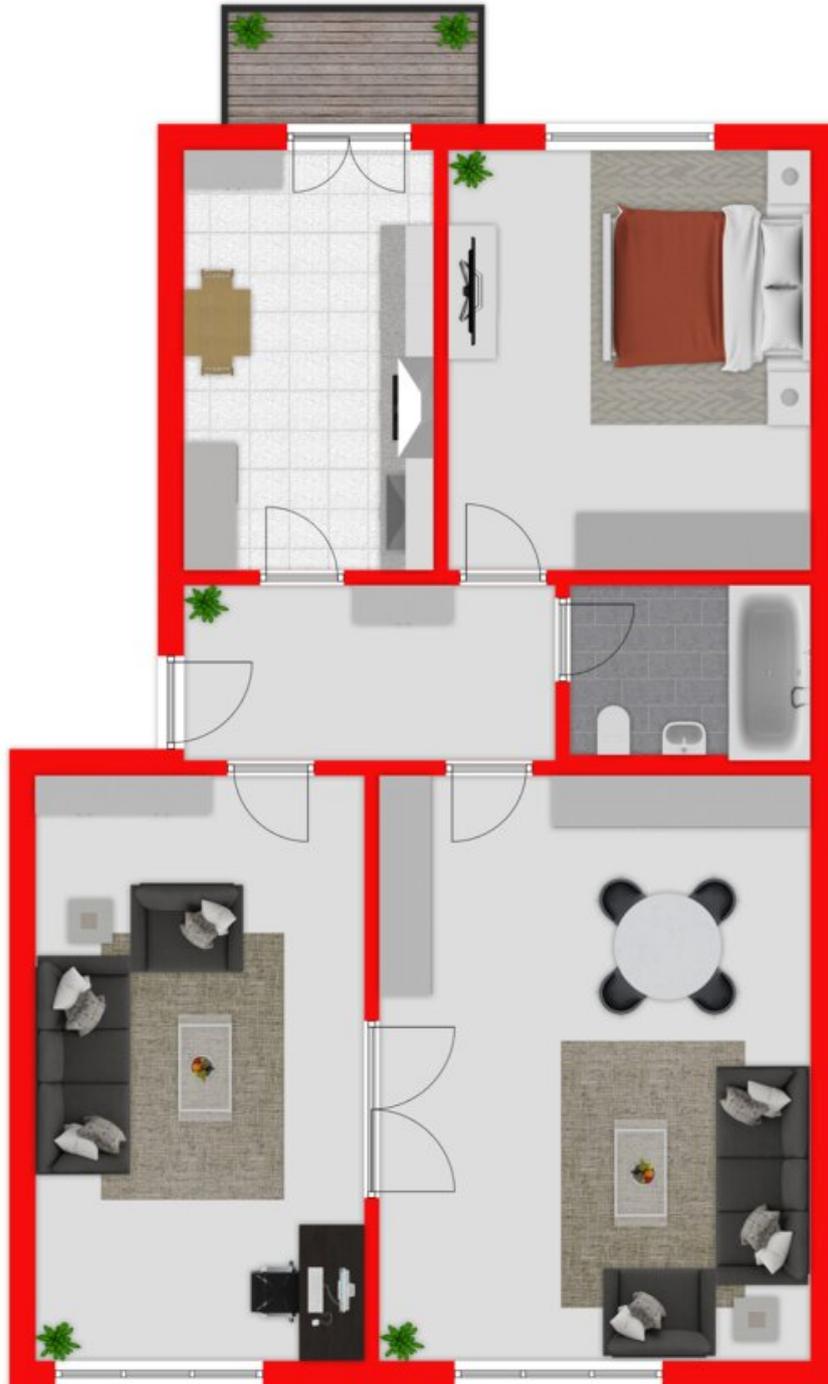
Der IF wird für die Sanierung aufgewendet, nach Sanierung beträgt der Stand € 50.000,-

Provisionsangabe:

16.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner





Objektbeschreibung

? Klassisch. Ruhig. Besonders. Wohnen im Andräviertel ?

In einer der begehrtesten Wohngegenden Salzburgs – dem Andräviertel – befindet sich diese geschmackvoll sanierte 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoß eines gepflegten Altstadthauses mit Lift. Hier trifft urbaner Lebensstil auf stilvolles Wohnambiente – ein Refugium für Individualisten, Künstlerseelen, Akademiker und all jene, die das Besondere suchen. ?

Bereits 2005 wurde die Wohnung mit viel Feingefühl von den derzeitigen Eigentümern umfassend renoviert. Der Grundriss überzeugt durch eine angenehme Großzügigkeit: Der einladende Vorraum führt in die gemütliche Küche mit charmantem Essplatz und Zugang zum nordostseitigen Balkon – ein lauschiger Ort mit wunderbarem Grünblick und Sicht auf den Gaisberg. Das Schlafzimmer liegt ruhig zum Innenhof, das Wohnzimmer lässt sich flexibel als Salon, Arbeitsraum oder Bibliothek gestalten. Ein weiteres Zimmer bietet sich perfekt als separates Esszimmer oder stilvolles Home-Office an. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und rundet den komfortablen Grundriss harmonisch ab.

Die Wohnung wurde vollständig und geschmackvoll innen renoviert – vom Bodenbelag bis zu Bad und Küche. Zusätzlich wird derzeit das gesamte Gebäude einer umfassenden Generalsanierung unterzogen. Bereits umgesetzt oder in Ausführung sind u. a.:

- Tausch sämtlicher Fenster
- Verbesserung des Brandschutzes
- Sanierung und Dämmung der Außenfassade mit 12 cm Mineralfaser
- Wärmedämmung der Kellerdecke sowie der obersten Geschoßdecke
- und weitere Maßnahmen zur energetischen Optimierung und Werterhaltung

Diese Sanierungsarbeiten werden von der Verkäuferin bezahlt.

Ein weiteres Plus: Die Wohnung kann – abgesehen von einigen persönlichen Erinnerungsstücken und einzelnen Erbstücken – beinahe komplett möbliert übernommen werden. Eine charmante Möglichkeit für all jene, die stilvoll und ohne großen Aufwand in ihr neues Zuhause starten möchten.

Diese Kombination aus gepflegtem Altbestand, hochwertiger Substanz und urbaner Lage macht die Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit – ideal für den Eigenbedarf oder zur

stilvollen Vermietung an eine anspruchsvolle Zielgruppe.

Hinweis für Investoren: Sollte eine Vermietung angedacht sein, wird darauf hingewiesen, dass derzeit keine Erdung in der Elektroinstallation vorhanden ist.

Lassen Sie sich von der Atmosphäre dieser besonderen Wohnung verzaubern – wir freuen uns, Ihnen dieses seltene Juwel im Herzen Salzburgs persönlich vorstellen zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <250m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.750m

Flughafen <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap