

## Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in zentraler Lage Salzburgs



**Objektnummer: 11-3**

**Eine Immobilie von ART Immobilien eU**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1972
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,86
<b>Kaufpreis:</b>	370.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	397,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Ing. Christian Adam**

ART Immobilien eU  
Erzherzog Eugen Straße 14  
5020 Salzburg

H +43 676 846629 207

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





# Objektbeschreibung

## Lage/Infrastruktur:

Lehen ist ein attraktiver Stadtteil von Salzburg, der viele Vorteile bietet. Hier sind einige Gründe, warum ein Umzug nach Lehen eine gute Entscheidung sein könnte:

**Zentrale Lage:** Lehen liegt in der Nähe des Stadtzentrums von Salzburg, was den Zugang zu Geschäften, Restaurants und kulturellen Angeboten erleichtert.

**Gute Verkehrsanbindung:** Der Stadtteil ist gut an öffentliche Verkehrsmittel angebunden, was das Pendeln und Reisen innerhalb der Stadt einfach macht.

**Vielfältige Freizeitmöglichkeiten:** In Lehen gibt es zahlreiche Parks, Sporteinrichtungen und Freizeitangebote, die zu einem aktiven Lebensstil einladen.

**Familienfreundlich:** Der Stadtteil bietet Schulen, Kindergärten und Spielplätze, was ihn besonders attraktiv für Familien macht.

**Lebendige Gemeinschaft:** Lehen hat eine freundliche Nachbarschaft mit einem starken Gemeinschaftsgefühl, wo man schnell Anschluss finden kann.

**Kulturelle Angebote:** In der Nähe gibt es viele kulturelle Veranstaltungen, Museen und historische Stätten, die das Leben bereichern.

Insgesamt bietet Lehen eine gelungene Mischung aus urbanem Leben, Natur und Gemeinschaft, die es zu einem idealen Wohnort macht.

## Beschreibung:

Die Wohnung im 5. Stockwerk eines Mehrparteienhaus verfügt über 3 Räume. Ein helles Wohnzimmer mit großem Balkon, ein Schlaf- und ein Kinderzimmer. Der separate Küchenbereich und Essbereich ist offen gestaltet. Weitere Räume sind ein Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und Waschmaschinen-Anschluss, ein separates WC und ein Abstellraum. Ein Kellerabteil gehört zum Bestand der Wohnung. Gemeinschaftsräume wie Fahrradraum, Wasch- und Trockenraum befinden sich im Untergeschoß.

Die Wohnung aus dem Jahr 1973 wurde 2010 generalsaniert und befindet sich in sehr gutem Zustand. Die Küche ist ebenfalls ca. 16 Jahre alt. Das gesamte Wohnhaus befindet sich in ordentlichem Zustand. Die Fassade wurde ca. 2010, die Dacheindeckung 2018 erneuert.

### **Fazit:**

Ideal für Singles, Pärchen oder für eine Familie welche die Nähe zur Stadt bevorzugen. Eignet sich auch als WG.

Für weitere Fragen sowie eine unverbindliche Besichtigung stehe ich gerne zur Verfügung

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap