

## **Top Lage Salzburg Süd / Herrnau: 1-Zimmer-Wohnung mit Loggia zu verkaufen**



**Objektnummer: 449**

**Eine Immobilie von Immobilien Josef Volger**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                        |
| <b>Land:</b>             | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 5020 Salzburg                  |
| <b>Baujahr:</b>          | 1972                           |
| <b>Möbliert:</b>         | Teil                           |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 37,50 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>           | 1                              |
| <b>Bäder:</b>            | 1                              |
| <b>WC:</b>               | 1                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 249.000,00 €                   |
| <b>Sonstige Kosten:</b>  | 201,00 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Josef Volger

Immobilien Josef Volger  
Glocknerweg 5/11  
5671 Bruck an der Großglocknerstraße

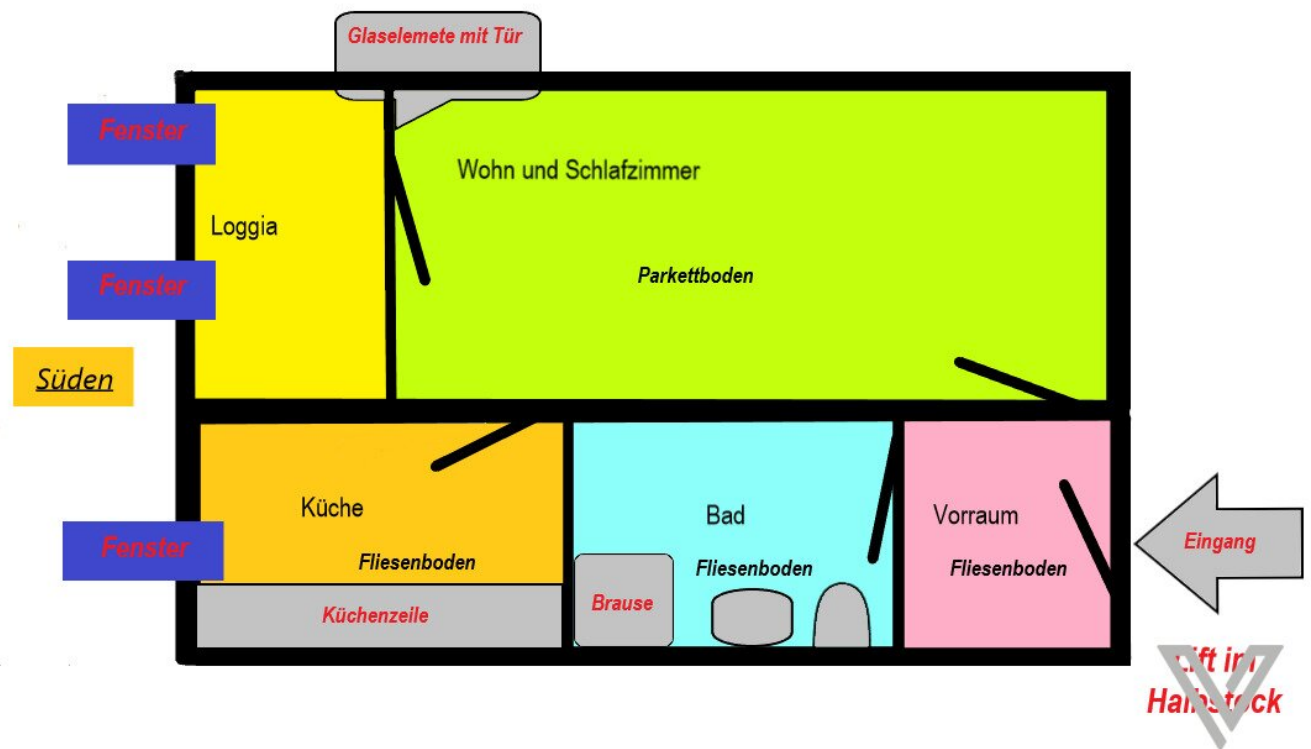
T +43 6642261096

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## Objektbeschreibung

### ***Top Lage - top Zustand: 1-Zimmer-Wohnung mit Loggia im Bereich Salzburg Süd / Herrnau zu verkaufen***

Die ansprechende Wohnung befindet sich in zentraler Lage im Salzburger Stadtteil Herrnau / Salzburg Süd im dritten Obergeschoß einer gepflegten Wohnhausanlage. Die Wohnung wurde vor einigen Jahren umfassend renoviert, ist hochwertig ausgestattet und besticht durch einen tollen Ausblick auf den Gaisberg!

#### **Einteilung:**

Vorraum, Küche, Wohn-/Schlafzimmer, Loggia, Bad mit Dusche und WC;

- die moderne Küche ist mit Geschirrspüler, Ceranfeld, Backofen und Kühlschrank mit Gefrierfach ausgestattet und verfügt über ein großes, öffnenbares Fenster
- die große, helle und umseitig abgeschlossene Loggia lädt zum Verweilen und zum Genießen des Gaisbergblicks ein
- im hochwertigen Bad finden sich Waschbecken, Dusche, WC, Handtuchtrockner und Platz/Anschlüsse für eine Waschmaschine
- in der Wohnung sind hochwertige Holz- bzw. Fliesenböden verlegt
- ein Kellerabteil ist im Kaufpreis inbegriffen
- Lift im Halbstock
- Parkplätze vor dem Objekt (Allgemeinfläche)

**Nutzfläche:** ca. 37,5 m²

**Kaufpreis:** € 249.000,--

**Betriebskosten:** € 161,-/monatlich

**Rücklage:** € 40,-

Die Wohnung ist bis 31.10.2028 befristet vermietet, steht aber bei Bedarf ab dem Sommer 2026 zur Eigennutzung zur Verfügung!

Besonders hervorzuheben ist die perfekte Lage: Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (O-Bus, Bus - mehrere Linien) unmittelbar vor der Haustüre, Radweg und Hellbrunner-Allee im Nahbereich, Stadtzentrum perfekt erreichbar, Autobahn-Anschlussstelle Salzburg-Süd unweit entfernt!

Jederzeit gerne anfragen!

Ihr Ansprechpartner:

Josef Volger

0043 (0)664 2261096

info@volger.immobilien

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.