

**Toplage im Andräviertel: Helle 3-Zi-DG-Whg mit Balkon,  
Garten und TG**



**Objektnummer: 8206/58**

**Eine Immobilie von Promegger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 5020 Salzburg                  |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1988                           |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 72,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 1                              |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                              |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 46,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,23                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 449.000,00 €                   |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 313,97 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

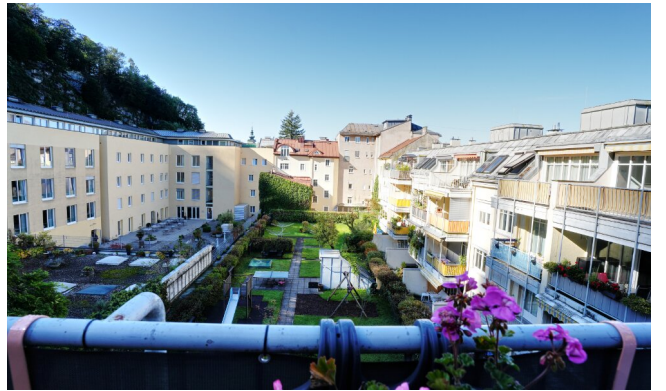
## Ihr Ansprechpartner

**MMag. Elisabeth Promegger**

Promegger Immobilien  
Innsbrucker Bundesstrasse 73  
5020 Salzburg

H +43 660 27 26 757

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









## Objektbeschreibung

Wohnungen im Andräviertel sind begehrt, wie die warmen Semmeln. Noch dazu mit einem TG-Parkplatz – und dies am Rande der Fußgängerzone zur Linzergasse. Dieses 3-Zimmer-Wohnungspaket im 4. und letzten Stock eines gepflegten Hauses hat alles und noch viel mehr: Einen Balkon, einen Lift, einen großen Gemeinschaftsgarten, eine gute Raumaufteilung. Dazu zahlreiche Nebenräume in der Liegenschaft selbst, von den Fahrradräumen, über Wasch- und Trockenräume bis hin zum Müllraum - alles ist sehr ordentlich und großzügig bemessen. Und als Bonus: Am Dach des Hauses befindet sich zudem noch eine große Gemeinschaftsterrasse, mit einem 360-Grad-Blick über die Stadt. Die Raumaufteilung ist wie folgt:

- Vorraum
- Schlafzimmer Eltern
- Schlafzimmer Kind
- WC mit Handwaschbecken
- Bad mit Wanne und WM-Anschluß
- Abstellraum
- Wohnbereich mit Küche
- Balkon
- Keller

Beheizt wird die Wohnung mit einer Gastherme. Die Liegenschaft selbst ist einem gepflegten Zustand. Gut zu wissen: Der Rücklagentopf ist mit € 422.711,48 (Stand 31. 12. 2023) gut gefüllt. Die 3-Zimmer-Wohnung ist derzeit befristet bis zum 30. September 2026 zum Nettomietzins € 1050,21 vermietet. Der Ankauf der Tiefgarage ist mit € 35.000,- optional möglich. Ob Wohnung, Homeoffice oder Anlage: Diese 3-Zimmer-Wohnung ist aufgrund Ihrer ausgezeichneten Lage eine gute Wahl.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.