

**Exklusive Stadtwohnung: 2 Bäder, Kamin & Großzügige  
Terrasse – Urbaner Luxus pur**



**Objektnummer: 139**

**Eine Immobilie von Salzburger Immobilien e.U**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 5400 Hallein                            |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1986                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 106,28 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 115,75 m <sup>2</sup>                   |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3,50                                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                       |
| <b>WC:</b>                           | 2                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 78,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,10                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 349.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 191,90 €                                |
| <b>USt.:</b>                         | 19,19 €                                 |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Bianca Iris Moser**

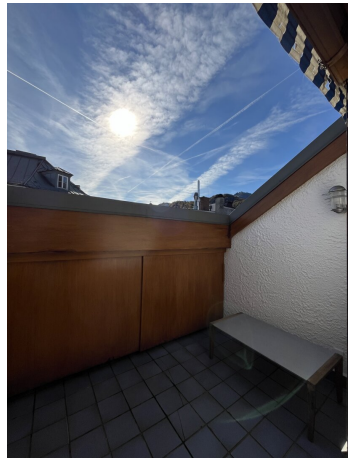
Salzburger Immobilien e.U  
Am Almbach 1  
5400 Hallein

T +43 699 15055351  
H +43 6245 22074

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





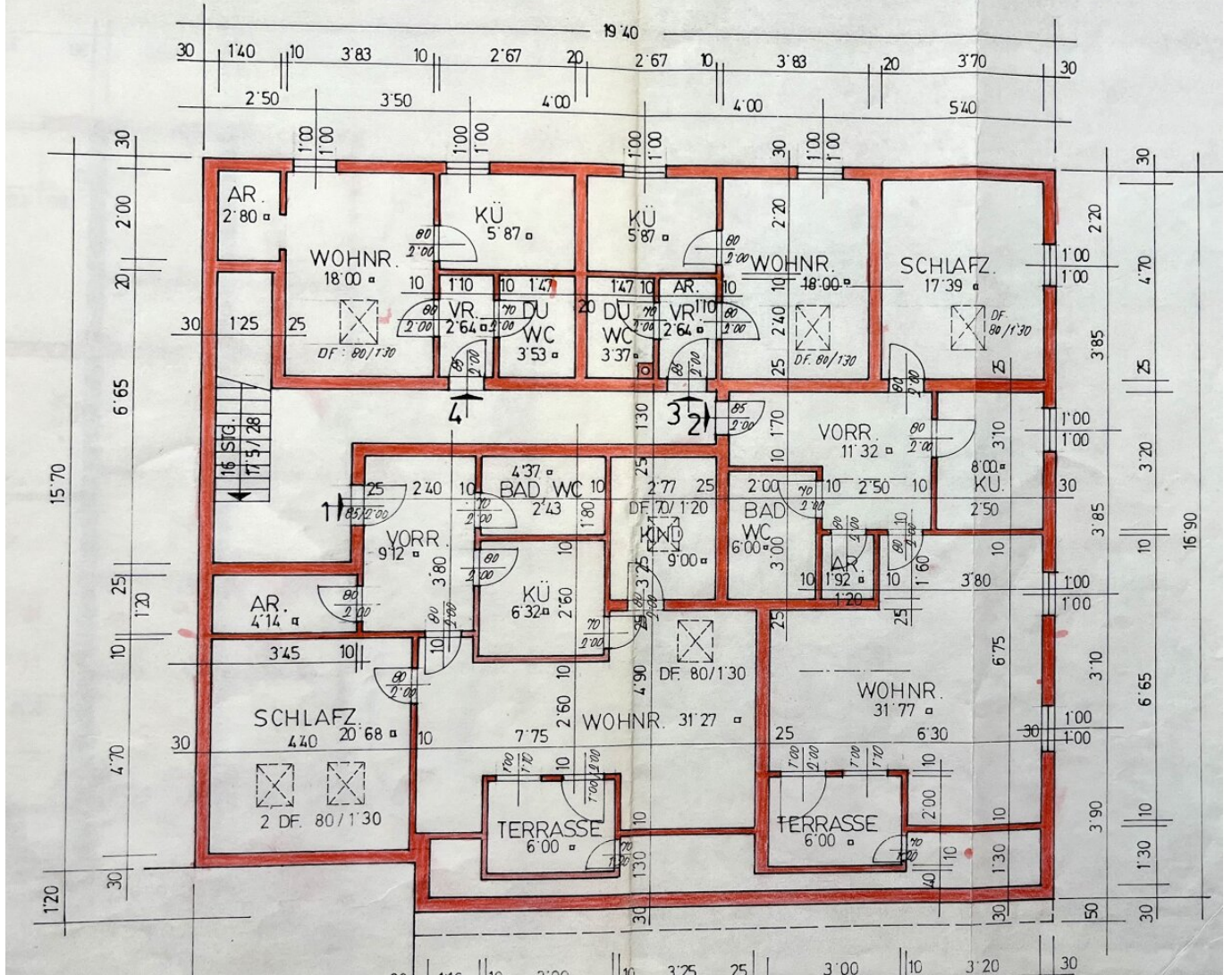






# 3. OBERGESCHOSS

|   |       |          |
|---|-------|----------|
| 2 | 76,40 | } 224,02 |
| 3 | 29,88 |          |
| 4 | 32,84 |          |





## Objektbeschreibung

### Exklusive Stadtwohnung: 2 Bäder, Kamin & Großzügige Terrasse – Urbaner Luxus pur

Willkommen in dieser einzigartigen Stadtwohnung im 3. und obersten Stockwerk eines gepflegten Altbaus. Diese Dachgeschosswohnung bietet auf 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein beeindruckendes Ambiente, das durch den offenen Kamin und die großzügige Terrasse abgerundet wird. Hier erwartet Sie ein modernes Wohngefühl mit historischem Charme.

**\*\*Highlights auf einen Blick\*\***

- **\*\*Wohnfläche\*\***: 106 m<sup>2</sup>
- **\*\*Kaufpreis\*\***: 349.000,00 €
- **\*\*Zimmer\*\***: Anpassbare Raumaufteilung, aktuell 2 Küchen und 2 Bäder
- **\*\*Terrasse\*\***: Ideal für entspannte Abende oder gesellige Stunden
- **\*\*Kamin\*\***: Für gemütliche Wintertage
- **\*\*Altbau-Charme\*\***: Hohe Räume und gepflegter Zustand
- **\*\*Verfügbarkeit\*\***: Sofort beziehbar

**\*\*Flexibles Raumkonzept\*\***

Die Wohnung entstand durch die Zusammenlegung zweier Einheiten und verfügt derzeit über zwei Küchen und zwei Bäder. Die großzügige Raumaufteilung bietet Flexibilität: Ein drittes Schlafzimmer könnte problemlos realisiert werden. Alternativ ist auch ein Verkauf der beiden Einheiten separat möglich. Die Räumlichkeiten lassen sich nach individuellen Vorstellungen anpassen und bieten eine hervorragende Basis für kreatives Wohnen.

**\*\*Objektbeschreibung\*\***

Diese gepflegte Altbauwohnung aus dem Jahr 1986 befindet sich in einer sehr gut bewerteten Lage der Stadt. Der Lärmpegel ist gering und die Wohnung besticht durch niedrige Betriebskosten und Heizkosten. Die Immobilie ist vollständig erschlossen und überzeugt durch ihren schlüsselfertigen Zustand.

**\*\*Lage und Umgebung\*\***

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten und ruhigen Stadtlage mit guter Anbindung und

Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar.

**\*\*Ihr neues Zuhause wartet auf Sie\*\***

Diese Wohnung bietet Ihnen urbanen Luxus mit dem Charme eines Altbaus. Nutzen Sie die Gelegenheit, eine solch vielseitige Immobilie zu erwerben! Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder eine Besichtigung zur Verfügung.

**\*\*Hinweis\*\*:** \*Dieser Beschreibungstext wurde mithilfe von Künstlicher Intelligenz optimiert, um eine ansprechende und informative Darstellung der Immobilie zu gewährleisten.\*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <5.000m  
Universität <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap