

## Gartenwohnung in ruhiger, zentrumsnaher Lage



**Objektnummer: 7954/49**

**Eine Immobilie von raumhochzwei Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	92,43 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 88,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,28
<b>Kaufpreis:</b>	745.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	107,99 €
<b>Heizkosten:</b>	53,68 €
<b>USt.:</b>	27,06 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

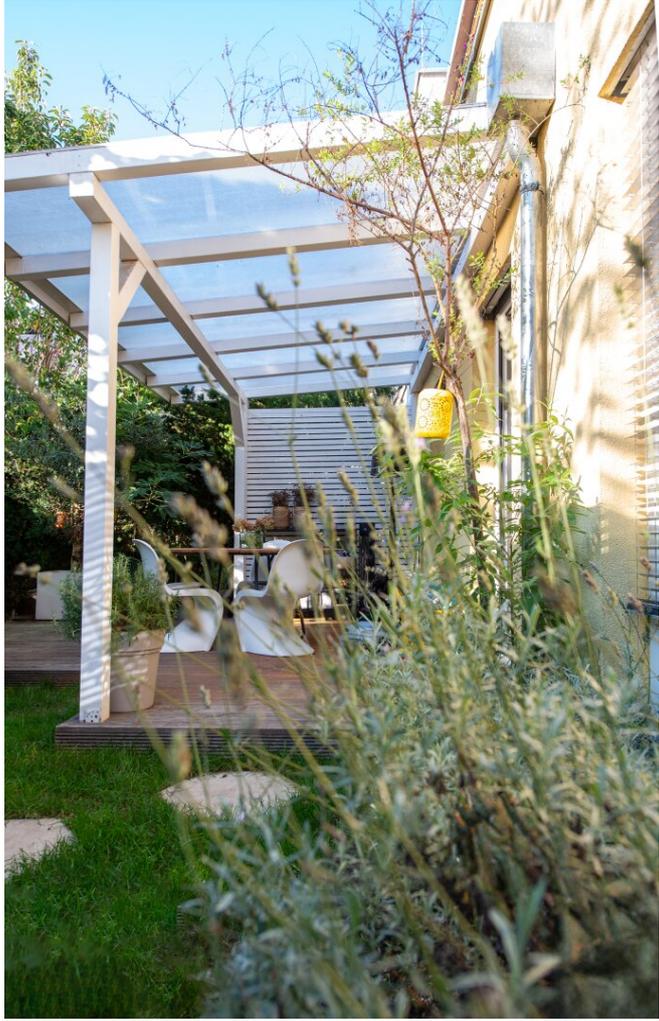


**Kerstin Deinhamer**

raumhochzwei Immobilien GmbH  
Strandbadstraße 5









GRUNDRISS EG

Karlbauernweg 11, 5020 Salzburg

M 1:100

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine exklusive Gartenwohnung mit hochwertiger Ausstattung in ruhiger, zentraler Lage.

Auf einer Fläche von 92,43 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ein modernes und einladendes Ambiente. Eine Wand zwischen Wohnzimmer und einem der Kinderzimmer wurde entfernt - somit wurde die ursprüngliche 4-Zimmerwohnung zur 3-Zimmerwohnung umgebaut und der Wohn/Essbereich harmonisch erweitert.

Aufteilung:

Der Wohn/Essraum mit nun ca. 42 m<sup>2</sup> ist großzügig gestaltet und verfügt über einen Ausgang auf die überdachte Terrasse und den schönen angelegten Garten.

Hier ist mit Liebe zum Detail eine Wohlfühloase für Familie und Freunde entstanden. Durch die Südwest-Ausrichtung können Sie bis zum Abend die Sonne genießen.

Die Küche wurde 2020 saniert und durch eine Poggenpohl Designerküche mit moderner High End Kochinsel ersetzt. Diese fügt sich wunderbar in das Raumkonzept ein und ist der perfekte Ort um gemeinsam zu kochen und zu genießen.

Zeitgleich wurde das Badezimmer hochwertig umgebaut und mit Badewanne und einer Regendusche ausgestattet.

Das Elternschlafzimmer ist ostseitig angelegt und bietet mit 15 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für ein großes Doppelbett und Kleiderkästen.

Einen weiteren Ausgang in den Garten haben Sie vom 13 m<sup>2</sup> großen, südseitig angelegten Kinderzimmer.

Beheizt wird die Wohnung über einen Kachelofen, der eine angenehme und gemütliche Wärme erzeugt. Die angeschlossene Gastherme wird momentan nur für die Warmwasseraufbereitung genutzt.

Eine separate Toilette und zwei Abstellräume runden das Bild dieser charmanten Immobilie ab.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugehörig.

Es können bei Bedarf 1 oder 2 Tiefgaragenplätze übernommen werden. Der Preis pro Tiefgaragenplatz beträgt € 25.000,00.

Sanierungen:

2020: Böden in der gesamten Wohnung, Küche, Kamin

2022: Badezimmer und Toilette

Wenn ein viertes Zimmer benötigt wird, kann die Wohnung ohne großen Aufwand wieder in eine 4-Zimmerwohnung umgebaut werden.

Ausstattung:

Designerküche

Kaminofen

2 Schlafzimmer

Wohn/Essbereich optisch abgetrennt

Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Regendusche

Separate Toilette

Überdachte Terrasse

65 m<sup>2</sup> großer Garten

2 Abstellräume

1 Kellerabteil

Bei Bedarf 2 Tiefgaragenstellplätze

Ruhelage in Sackgasse

Kleine Wohnanlage

Südwestliche Ausrichtung

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap