Gartenwohnung in ruhiger, zentrumsnaher Lage

Objektnummer: 7954/49

Eine Immobilie von raumhochzwei Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	2001
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,43 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	65,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 88,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	745.000,00 €
Betriebskosten:	107,99 €
Heizkosten:	53,68 €
USt.:	27,06 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Kerstin Deinhamer

raumhochzwei Immobilien GmbH
Strandbadstraße 5

NETFLIX

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 m2 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 m2 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 m2 ausreichend Platz für ein großes Doppelbett und Kleiderkästen.

Einen weiteren Ausgang in den Garten haben Sie vom 13 m2 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

2025: Aussenfassade wurde neu gestrichen

Ausstattung:

Designerküche

Kaminofen

2 Schlafzimmer

Wohn/Essbereich optisch abgetrennt

Badezimmer mit Fenster, Badewanne und Regendusche

Separate Toilette

Überdachte Terrasse

65 m2 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