

**Neuer Preis ! - RUHEOASE - Exklusive 2-Zimmer  
Gartenwohnung mit offener Design-Küche und TG Platz**



**Objektnummer: 6199/353**

**Eine Immobilie von Royal Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	62,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,67
<b>Kaufpreis:</b>	480.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	130,59 €
<b>Heizkosten:</b>	43,37 €
<b>USt.:</b>	25,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Hannes Hutegger**

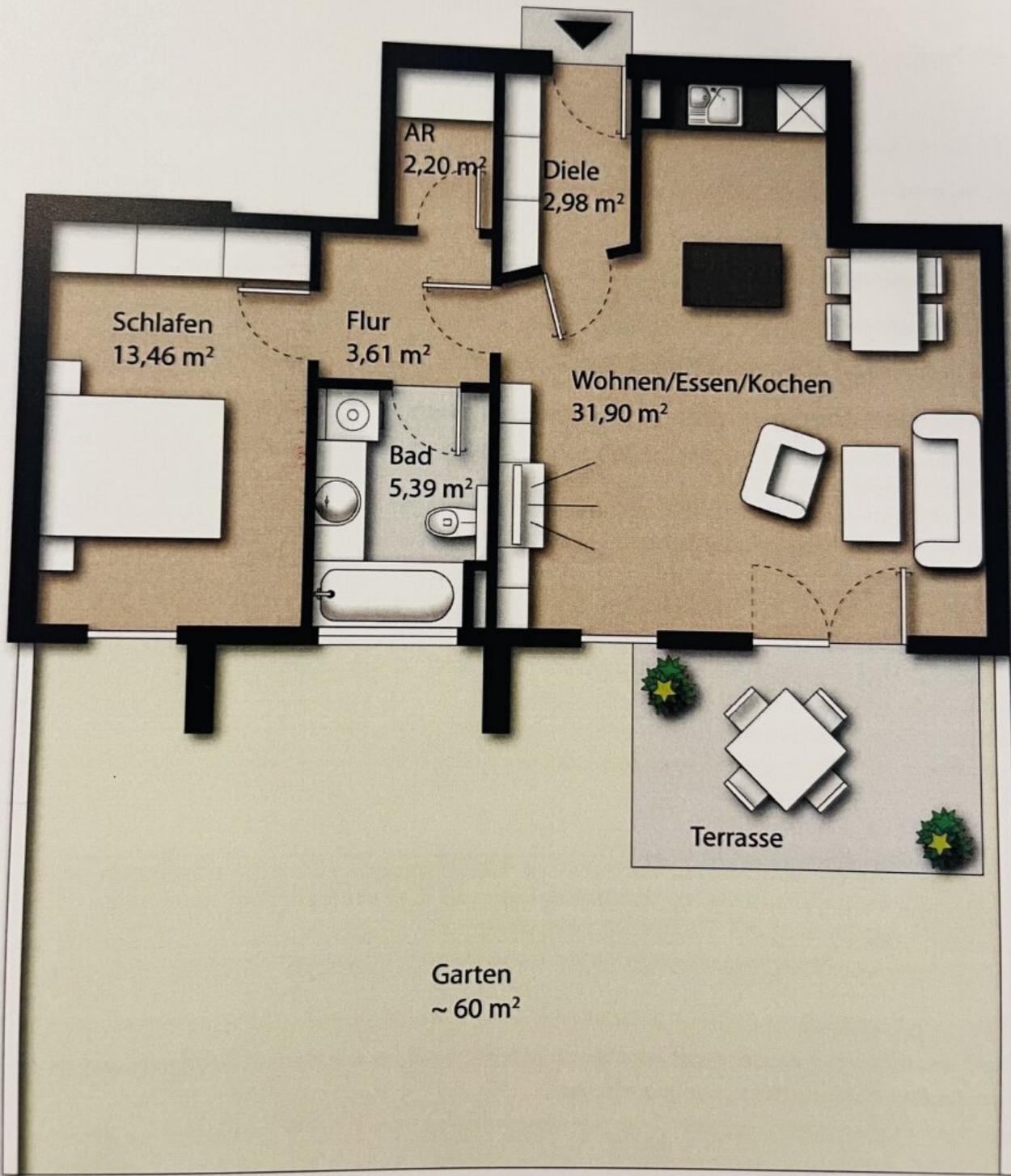
Royal Immobilien GmbH  
Erzherzog-Eugen-Straße 12  
5020 Salzburg











## Objektbeschreibung

Diese topmoderne Gartenwohnung befindet sich in einer zentralen und ruhigen Lage (Sackgasse) im Salzburger Stadtteil Maxglan.

Sie zeichnet sich vor allem durch eine zeitgemäß moderne Wohnqualität aus. Vom PKW-Stellplatz in der Tiefgarage gelangt man mühelos mit dem Lift in das Erdgeschoß, wo sich die Wohnung befindet.

Das durchdachte Raumkonzept vereint ansprechende Architektur mit gehobener Ausstattung. Über die Diele gelangt man in den großen Wohn- und Essbereich mit einer hochwertigen Einbauküche samt Kochinsel, alles von einem Tischler maßgefertigt.

Ein Schlafzimmer mit einem großen Glasschiebetürenschränk und das helle Bad mit einer Dusch- und Badewannenkombination vervollständigen die Wohnung.

Der große süd-westseitige, teils nicht einsehbare Garten rundet mit einer großzügigen Sonnenterrasse das Wohnerlebnis ab.

Das im Jahr 2016 fertig gestellte Wohnhaus mit nur sechs Einheiten befindet sich in einer einspurigen Sackgasse. Zudem bietet die Lage der Gartenwohnung eine ausgezeichnete Infrastruktur - so sind Supermärkte, Banken, Apotheke, Trafik, Fitnesscenter, Gastronomiebetriebe, sowie Bushaltestellen, S-Bahnanschluss, das Uniklinikum Salzburg/LKH/CDK/PMU fußläufig entfernt. Die Salzburger Altstadt erreicht man per Fahrrad oder Bus in nur wenige Minuten.

Die Wohnung verfügt über eine gehobene Ausstattung und ist in einem sehr guten Zustand. Sämtliche Einbaumöbel wurden nach Maß von einem Tischler gefertigt und eingebaut.

Hier die Details zur Ausstattung:

- Parkettböden in den Wohnräumen
- Keramische Bodenbeläge in Diele und Bad
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Barrierefreiheit (außer Badewanne)

- weiße Kunststoffthermofenster
- funkgesteuerte, einbruchssichere Außenjalousien
- Hochwertige, weiße Tischlereinbauküche mit Kochinsel
- Hochwertiges Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss
- Lichtkonzept mit dimmbaren Deckenspots
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Kabel-TV oder SAT-TV Anschlüsse
- Großes Kellerabteil
- Fahrradabstellraum / Trockenraum
- Tiefgaragenplatz
- Besucherparkplätze und weitere allgemeine Stellplätze direkt außen am Objekt

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 <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap