

Gut vermietete 4 Zimmer Wohnung Josefiaue



Objektnummer: 590

Eine Immobilie von Wolfgang Strobl Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	2022
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	4,43 m ²
Heizwärmebedarf:	45,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	990.000,00 €
Betriebskosten:	149,27 €
USt.:	17,21 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

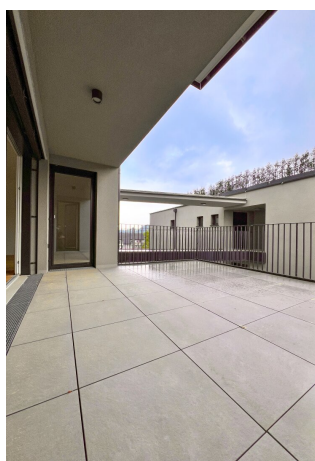
Ihr Ansprechpartner



Wolfgang Strobl

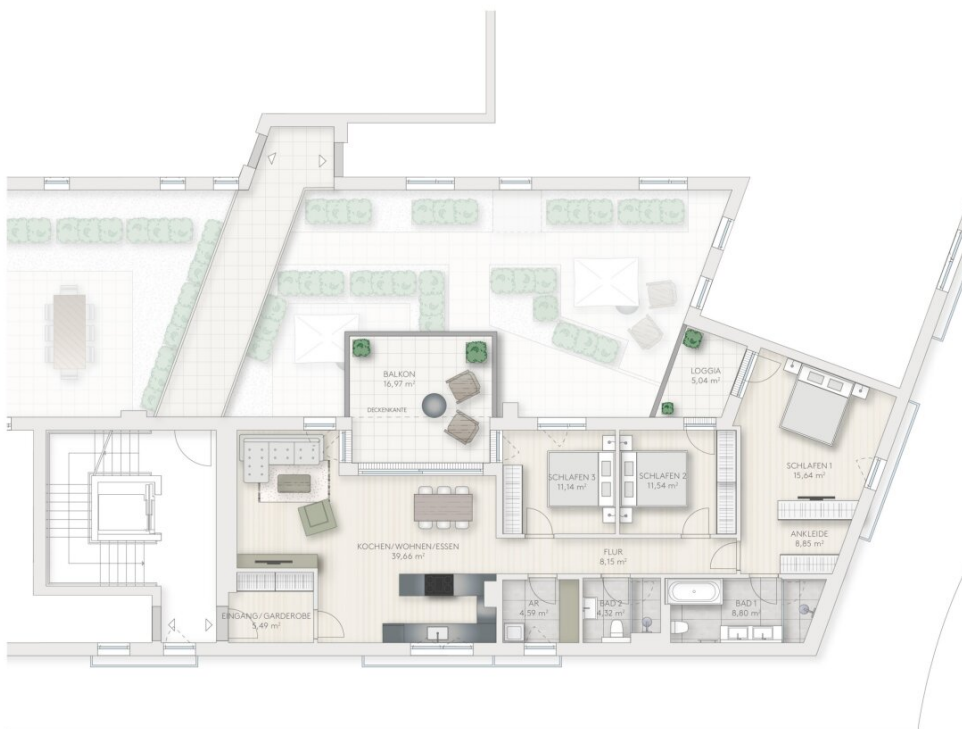
Wolfgang Strobl Immobilien
Mohrstrasse 13/6
5020 Salzburg

H
Ge
Ve

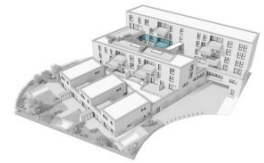








FREI
 RAUM
 SUD



TOP 22 3.OG

Eingang/Garderobe	5,49 m ²
Kochen/Wohnen/EsSEN	39,66 m ²
AK	4,59 m ²
Flur	8,15 m ²
Bad 1	8,80 m ²
Bad 2	4,32 m ²
Schlafen 1	15,64 m ²
Ankleide	8,85 m ²
Schlafen 2	11,54 m ²
Schlafen 3	11,14 m ²
WOHNFLÄCHE*	118,18 m²
Balkon	16,97 m ²
(davon Loggia - 5,95 m ²)	
Loggia	5,04 m ²
GESAMT	140,19 m²
Keller	4,43 m ²

Maßstab 1:100
1 m
2 m
3 m



Objektbeschreibung

DIE WOHNUNG

Die modern geplante 4-Zimmerwohnung bietet Raum für die ganze Familie. Sie liegt im 3. Obergeschoß und verfügt über einen rund 17 m² großen, teilüberdachten Balkon. Das Highlight im Innenbereich ist der ca. 40 m² große Wohn-Ess-Kochbereich mit offener Küche und Ausgang auf die Terrasse. Das weitere Raumprogramm umfasst ein exklusives Master-Schlafzimmer mit En-Suite-Wannenbad und Ankleide sowie zwei schöne zusätzliche Schlafzimmer mit separatem Bad. Zwei der drei Schlafzimmer teilen sich eine zusätzliche Loggia, die sich nicht nur zum Verweilen, sondern auch gut zur idyllischen Begrünung eignet. Der Eingangsbereich mit Garderobe und ein Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluss runden das Raumprogramm dieser Traumwohnung ab.

Die Wohnung ist noch bis zum 30.06.2027 vermietet.

DIE AUSSTATTUNG

Die Bäder sind mit edlen Armaturen von Dornbracht ausgestattet, die Keramik kommt Laufen und Duravit. Die eleganten bodenebenen Duschen in Nurglas-Ausführung mit Regenbrause und Handtuchheizkörper schaffen höchsten Komfort. Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung, das Lüftungssystem und außenliegender elektrisch steuerbarer Sonnenschutz sorgen für bestes Raumklima. Große dreifach verglaste Fenster und Glaselemente schaffen ein lichtdurchflutetes Ambiente. Edle Eichenholz-Parkettböden und modernes, großformatiges Feinsteinzeug sorgen für eine stilvolle Wohnatmosphäre, die mit unterschiedlichsten Wohnstilen harmoniert.

Die **beiden Parkplätze** in der Tiefgarage sind mit Stromanschlüssen und Vorbereitungen für E-Auto-Ladestationen ausgestattet. und können für je € 38.000,- erworben werden.

Strom, Warmwasser und Heizung, werden direkt vom Mieter mit der Salzburg AG abgerechnet.

ECKDATEN & HIGHLIGHTS

- Fußläufig zur Salzburger Altstadt
- Beste Infrastruktur im unmittelbaren Umfeld
- Großzügige Terrasse und Loggia

- Exklusive Ausstattung
- Helle, geräumige Tiefgarage (auch tauglich für E-Autos) & Lift
- Energieeffizientes Wohnen mit Fernwärme (HWB 35 - HWB 45)