

K3 - Ein besonderes Schmuckstück mit XXL-Terrasse im beliebten SALZBURGER ANDRÄVIERTEL!



Objektnummer: 1256976

Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	68,00 m²
Nutzfläche:	112,19 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,82 m²
Heizwärmebedarf:	E 190,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,92
Kaufpreis:	580.000,00 €
Betriebskosten:	349,18 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



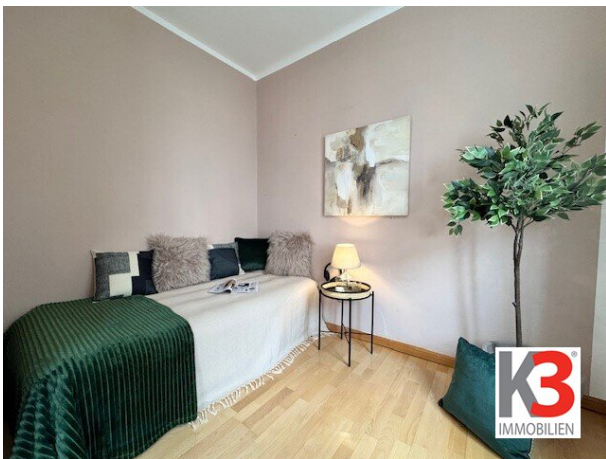
Melanie Eder

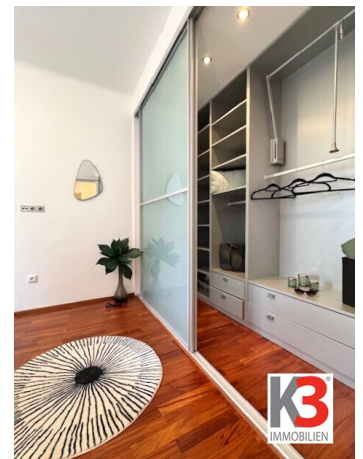
K3 Immobilien Austria GmbH
Josef Schwer Gasse 9













Objektbeschreibung

Bei dieser traumhaften Stadt-Oase handelt es sich wahrlich um eine **RARITÄT** in absoluter Ruhelage.

Diese 3 1/2 -Zimmer-Maisonette mit Altbauflair liegt im Herzen des schönen und äußerst begehrten Andräviertels.

Ehemals (Ende 1800) von Baumeister Ceconi errichtet, wurde dieses Jahrhundertwendehaus 1990 neu adaptiert und ausgebaut, wobei die massiven, alten Gemäuer erhalten blieben.

Die Wohnung wurde von der Ersteigentümerin hochwertig und stylish ausgestattet und von den jetzigen Eigentümern liebevoll gehegt und gepflegt.

Sogar mit Aussenrollläden wurden alle Holz-Thermofenster sowie die Terrassentüre ausgestattet.

Ein Hauptgebäude und zwei Nebengebäude umfassen insgesamt 14 Wohneinheiten, wobei alle drei voneinander getrennten Komplexe jeweils über einen eigenen Zugang verfügen.

Ruhig gelegen im Rückgebäude befindet sich dieses **SCHMUCKSTÜCK**, welches sich das Stiegenhaus mit nur zwei weiteren, kleinen Wohneinheiten teilt.

SO LEBEN SIE HIER

Im EG befinden sich:

- Der Eingangsbereich
- Das Gäste-WC mit Handwaschbecken und großem Fenster

- Der praktische Abstellraum, welcher mit fugenlosem Epoxid-Boden versehen ist. Sogar ein eigener Waschmaschinen-Anschluss hat hier Platz gefunden
- Die hochwertige Wohnküche, ausgestattet mit einer Granit-Arbeitsplatte und Top-Geräten von Siemens und Bosch. Für wohlige Wärme sorgt hier drinnen eine E-Fußbodenheizung, welche unter dem edlen Marmorboden installiert wurde
- Das gemütliche Wohnzimmer mit weiß gekalktem Parkettboden, von wo aus eine Wendeltreppe direkt ins Obergeschoß führt
- Die herrliche, vom Wohnzimmer aus begehbare Terrasse, von welcher aus sich ein schöner Blick auf den Kapuzinerberg bietet. Der ursprüngliche Garten wurde einst zu dieser großen Terrasse mit hochwertigen Bangkirai-Dielen und integrierten Bodenspots umgestaltet. An heißen Tagen sorgt eine Außendusche für angenehme Abkühlung

Im OG stehen folgende Räumlichkeiten zur Verfügung:

- Die Diele mit ihrem Einbauschrank (Tischlerarbeit), welcher hier für Stauraum sorgt
- Das exklusiv ausgestattete Badezimmer mit Badewanne inklusive Duschvorrichtung - Hochwertige Tischlereinbauten, die abgehängte Decke mit indirekter Beleuchtung, der großer Spiegel mit integrierter Beleuchtung, der fugenlose Spezialanstrich, die Glaswände im Spritzwasserbereich, der Handtuchtrockner sowie der fugenlose Epoxid-Boden verleihen dem Bad sein edles Erscheinungsbild

- Das Schlafzimmer mit eigens begehbarem Kleiderschrank inklusive kompletter Inneneinrichtung und satinierten Glas-Schiebetüren (Tischlerarbeit)
- Ein vom Elternschlafzimmer aus direkt begehbares WC mit großem Fenster
- Das Büro /Gästezimmer / bzw. Kinderzimmer, welches mit hellem Stab-Parkettboden sowie zwei großen Fenstern ausgestattet ist

Zu guter letzt bietet sich im DG noch eine Möglichkeit:

- Über das Stiegenhaus ist dieser Raum mit seinen ca. 36 m² Nutzfläche begehbar. Ein Ausbau wäre baulich möglich - Ausbaupläne hierfür sind bereits vorhanden

EIGENES KELLERABTEIL:

- Dieser ca. 5 m² große Raum befindet sich im Hauptgebäude und gehört zur Wohnung

ALLGEMEINRÄUME IM HAUPTHAUS:

- Fahrradraum
- Wasch- und Trockenraum

INFO:

- Der Stand auf dem Rücklagenkonto beträgt laut Hausverwaltung per Mitte Oktober 2025 ca. € 42.000,--.

WICHTIG:

Der angeführte Preis versteht sich als Startpreis!

Bei Ihrer FINANZIERUNG sind wir Ihnen gerne behilflich - Wir kooperieren auch mit deutschen BANKEN!

NEUGIERIG GEWORDEN? DANN FREUEN WIR UNS AUF EINEN GEMEINSAMEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap