

**NEUER PREIS Charmante 2 Zimmer-Wohnung in Salzburg:  
Ihr neues Zuhause für 245.000 €!**



**Objektnummer: 4560**

**Eine Immobilie von RT Immobilien Mag.Buchwieser & Toth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 48,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,03
<b>Kaufpreis:</b>	245.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.820,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Dipl. Bw Günter Stenberg

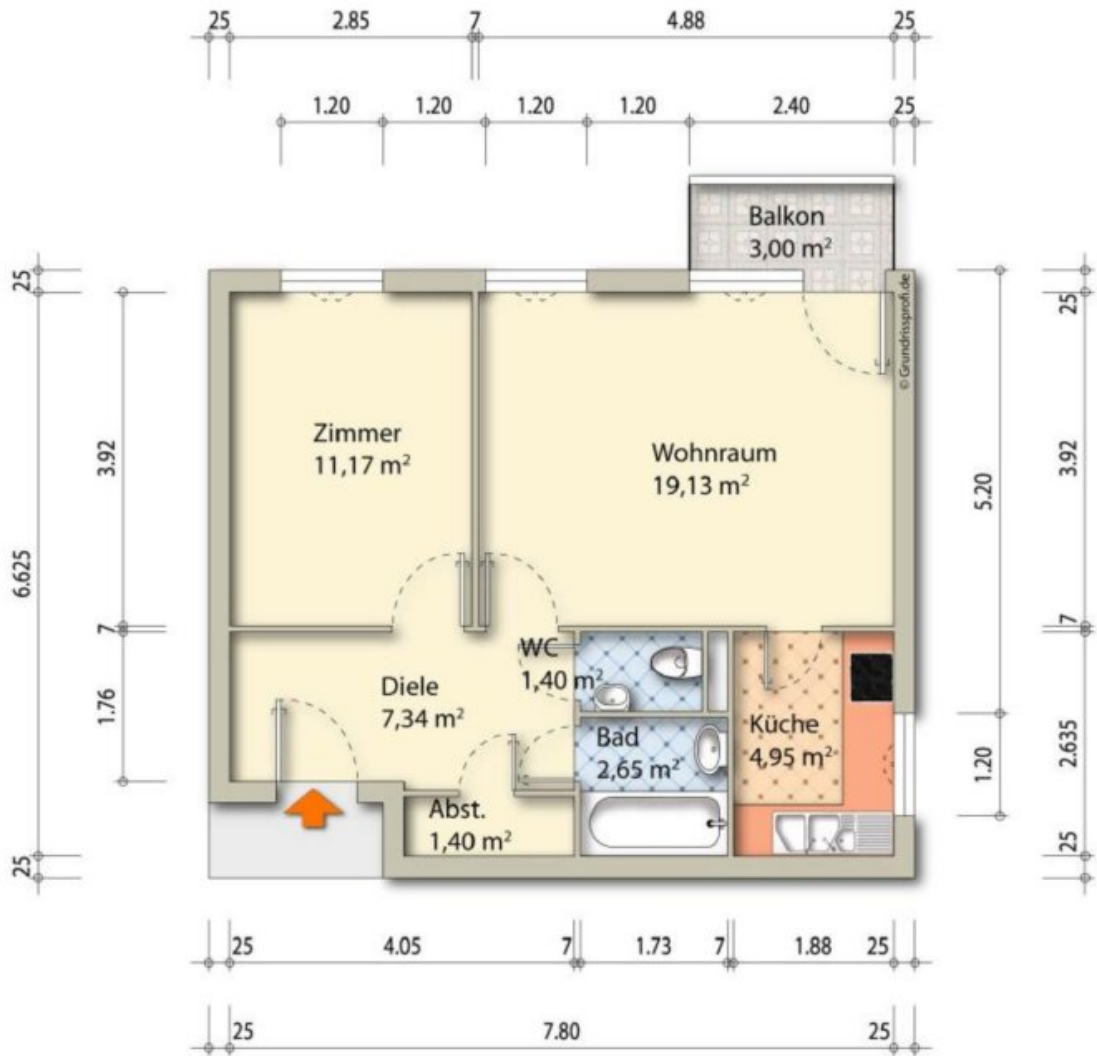
RT Immobilien Mag. Buchwieser & Kofler GmbH  
Wirerstraße 5  
4820 Bad Ischl

T +43 6132 23595  
H +43 664 15 75 900  
F +43 1 470 39 55 89

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## **Objektbeschreibung**

**Die Lage spricht für sich: Umgeben von einer Vielzahl von Annehmlichkeiten, die das Leben in Salzburg so angenehm machen. In unmittelbarer Nähe finden Sie Ärzte, Apotheken, Schulen, einen Kindergarten und sogar eine Universität. So können Sie zum Beispiel die Shopping Arena Alpenstraße ganz leicht zu Fuß besuchen.**

**Dadurch sind Sie nicht nur bestens versorgt, sondern profitieren auch von einer hervorragenden Infrastruktur. Ob für den täglichen Bedarf oder für die Ausbildung Ihrer Kinder – alles ist nur einen Steinwurf entfernt.**

**Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls erstklassig. Mit guter Anbindung an Bus und Bahnhof erreichen Sie schnell und unkompliziert alle Teile der Stadt sowie die umliegenden Regionen. So steht einem stressfreien Pendeln oder einem entspannten Ausflug in die Natur nichts im Wege.**

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im malerischen Salzburg, der Stadt, die nicht nur für ihre atemberaubende Landschaft und kulturelle Vielfalt bekannt ist, sondern auch für ihre hervorragende Lebensqualität. Diese charmante Wohnung in der 1. Etage bietet Ihnen alles, was Sie für ein modernes und komfortables Wohnen benötigen.**

**Mit einer großzügigen Fläche von ca. 50 m<sup>2</sup> können Sie sich hier entfalten. Ob als Single, Paar oder als kluge Investition – diese Immobilie ist der ideale Ort, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Der Kaufpreis von 245.000,00 € macht diese Wohnung zu einer attraktiven Option im Herzen von Salzburg.**

**Die Wohnung selbst besticht durch ihr durchdachtes Raumkonzept, das Ihnen eine harmonische Wohnatmosphäre bietet. Helle Räume und eine angenehme Aufteilung schaffen ein Gefühl von Weite und Geborgenheit. Hier können Sie Ihre persönlichen Akzente setzen und sich nach einem langen Tag zurückziehen.**

**Das Badezimmer wurde komplett neu renoviert. Im Abstellraum ist ein Waschmaschinenanschluss vorhanden. Das Kellerabteil bietet genügend Platz zur Lagerung.**

**Nutzen Sie die Chance, Teil dieser wundervollen Stadt zu werden. Ob für sich selbst oder als wertvolle Kapitalanlage – diese Wohnung in Salzburg ist eine Entscheidung, die sich auszahlt. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!**

**KOSTEN**

**Kosten: 245.000,00 Euro**

**3,5% Grunderwerbssteuer**

**1,1% Eintragungsgebühr**

**ca. 1,5% Vertragserrichtungskosten**

**3,0% + 20% USt Maklerhonorar**

**Weitere Kosten: Im Fall einer Finanzierung sind die Bankspesen bei der Bank zu erfragen.**

**Die monatliche Betriebskostenpauschale beträgt € 250,--**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

BITTE HABEN SIE DAFÜR VERSTÄNDNIS, DASS WIR NUR VOLLSTÄNDIG AUSGEFÜLLTE ANFRAGEN (NAME, PLZ, ANSCHRIFT, TEL.NR.) BEARBEITEN KÖNNEN!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <4.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap