K3 - Hochwertig ausgestattete und liebevoll sanierte 3-Zimmerwohnung inmitten bester Infrastruktur!

Objektnummer: 1258314

Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1965
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	83,55 m²
Zimmer:	3
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	489.000,00 €
Betriebskosten:	457,59 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Melanie Eder

K3 Immobilien Austria GmbH
Josef Schwer Gasse 9
5020 Salzburg

T +43 664 18 345 48
H +43 664 18 345 48

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.

Objektbeschreibung

Diese äußerst bezaubernde 3-Zimmerwohnung liegt im 1.Obergeschoss eines sehr gepflegten Wohnhauses mit 12 Wohneinheiten.

Im Jahr 2019 wurde dieser Wohntraum kernsaniert und sehr stilvoll mit hochwertigen, in Tischlerarbeit angefertigten Möbeln, ausgestattet.

SO LEBEN SIE HIER:

- **Eingang** - Einladend ist der Garderobenbereich - dieser ist ausgestattet mit einer großen Hängegarderobe, einer Sitzbank mit integriertem Stauraum für Schuhe, einer Kommode mit weiterem Stauraum, einem Wandspiegel sowie einem Hochschrank, in welchem neben weiterem Stauraum auch noch der Sicherungskasten Platz findet.

- **Flur** - Dieser führt in die weiteren Räumlichkeiten der Wohnung.

- **Küche mit Essecke** - Durchdacht wurde dieser Bereich geplant. Die Küche, welche mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet wurde, bietet als besonderes Extra - die perfekt platzierte und per Fernbedienung dimmbare Beleuchtung bei den Arbeitsflächen! Sehr harmonisch wurde der gemütliche Essbereich in die Küche integriert.

- **Speis** - Gleich neben dem Kücheneingang steht ein separater Raum zum Verstauen der Vorräte, Küchengeräte, etc. zur Verfügung - ein wahres Raumwunder.

- **Wohnzimmer** - Das helle und geräumige Wohnzimmer bietet direkten Zugang auf den

Westbalkon mit Blick ins Grüne.

- **Zimmer ca. 8 m²** - Dieses Zimmer eignet sich bestens als Kinderzimmer, Homeoffice-Büro oder auch als Gästezimmer.

- **Badezimmer mit Fenster** - Dieses schöne Badezimmer ist ausgestattet mit einem Doppelwaschbecken inklusive Unterschrank, einem Wandspiegel mit Konsole, einer Badewanne, einem Hochschrank, einerm Oberschrank, einem Handtuchtrockner sowie einer Toilette. Für den Wohlfühlfaktor sorgt in diesem Raum eine elektrische Fußbodenheizung.

- **Gäste-WC** - Neben der Toilette im Badezimmer steht noch ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

- **Abstellraum** - Der Bereich direkt vor dem Gäste-WC bietet jede Menge Stauraum in maßgefertigten Möbeln. Hier gibt es sogar einen Anschluss für die eigene Waschmaschine.

- **Schlafzimmer** - Ein kleiner zusätzlicher Flur neben dem Eingangsbereich trennt diesen Raum vom Wohnbereich. Ein Vollholzbett mit dimmbarem, indirekt beleuchtetem Betthaupt sorgt für erholsamen Schlaf. Ein Kleiderschrank, welcher sich über die gesamte Wandlänge zieht, bietet enorm viel Platz für Garderobe, Bettwäsche, etc.

Das gehört zur Wohnung:

Das eigene Kellerabteil mit Stromanschluss bietet sogar ein Fenster zum Lüften.

Parken:

Das Auto kann auf dem eigens der Wohnung zugeordneten Parkplatz vor dem Haus geparkt werden.

Allgemeinflächen:

- Wasch- und Trockenraum
- Fahrradraum
- Allgemeingarten

Rücklagenstand:

Per Mai 2025 beträgt der Stand der Rücklagen EUR 165.700,--

Abgeschlossene Sanierungen am Gebäude:

- **Satteldach** - Sanierung vor ca. 15 Jahren

- **Fenstererneuerung (ausgenommen Kellerfenster)** - vor ca. 15 Jahren

- **Balkonerweiterung** - vor ca. 15 Jahren

- **Elektrotechnische Anlagen** - ebenfalls vor ca. 15 Jahren erneuert; teilweise kein FI-Schalter vorhanden

Geplante Sanierungen:

- Für die kommenden Jahre sind keine Sanierungsmaßnahmen geplant.

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

NEUGIERIG GEWORDEN? DANN FREUEN WIR UNS ÜBER 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 <2.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap