

LICHTDURCHFLUTETE DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT TIEFGARAGENSTELLPLATZ IM STADTTEIL MORZG



Objektnummer: 18924

Eine Immobilie von GORILLA IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Friedensstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1995
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,29 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 69,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,16
Kaufpreis:	390.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.690,68 €
Betriebskosten:	189,13 €
Heizkosten:	62,75 €
Sonstige Kosten:	51,12 €

Ihr Ansprechpartner



Yvonne Siam

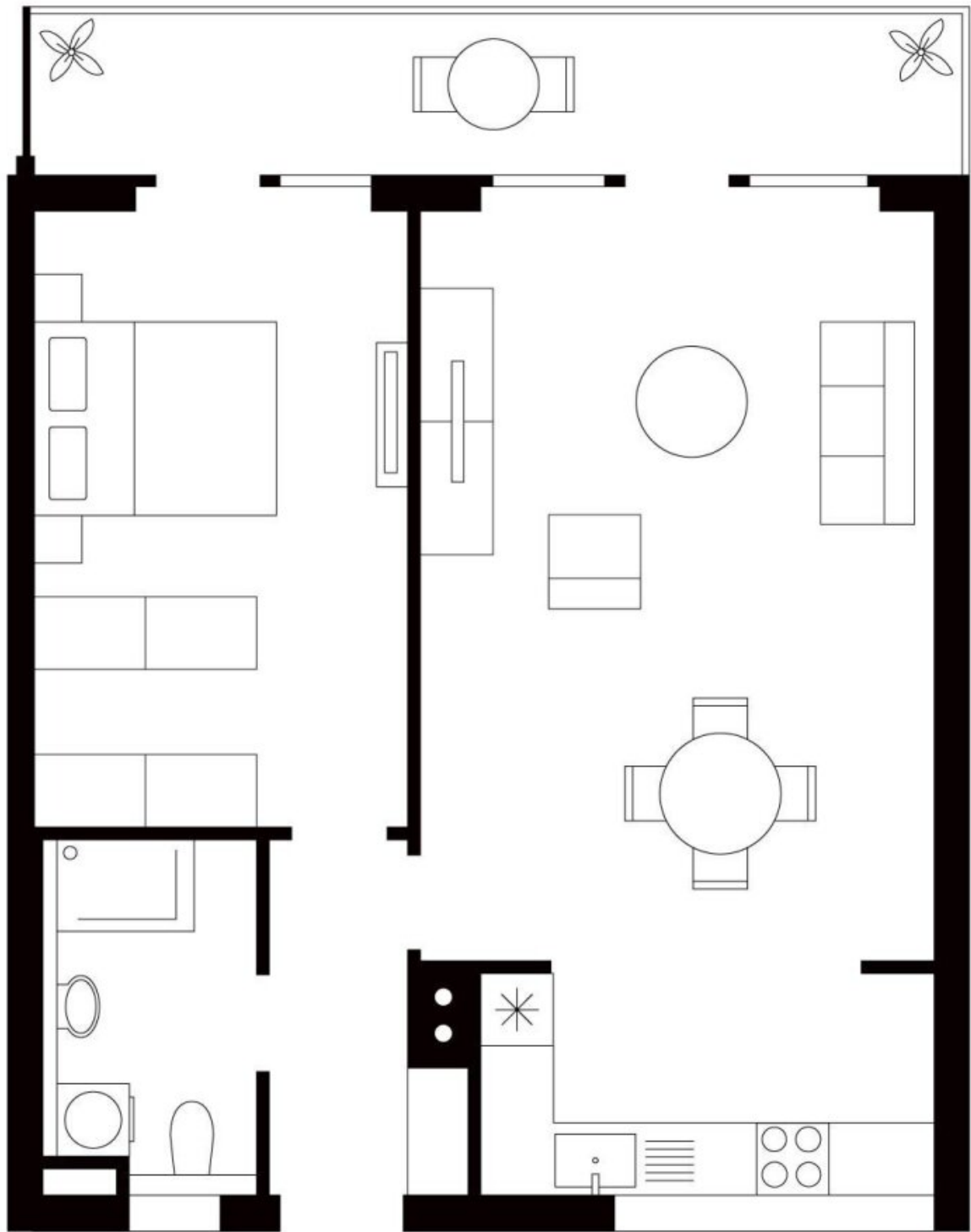
GORILLA IMMOBILIEN GmbH
Freinbergerstraße 16
5310 Mondsee

T +43 (0) 664 155 5430









Objektbeschreibung

WOHNRAUM MIT WEITBLICK – INNEN WIE AUSSEN

Die 58,29 m² große Dachgeschosswohnung befindet sich im dritten Stockwerk eines gepflegten Mehrparteienhauses in ruhiger Zentrumslage von Salzburg-Herrnau – mit Lift, eigener Eingangstür und einem durchdachten Grundriss. Großzügige Raumhöhen und der 10,92 m² südwestseitig ausgerichtete Balkon mit Ausblick auf den Untersberg und die Festung Hohensalzburg verleihen der Wohnung ein außergewöhnliches Maß an Licht und Offenheit.

Der einladende 3,89 m² Vorraum verbindet alle Räume kompakt und funktional. Das neue 4,72 m² Badezimmer überzeugt mit begehbare Regendusche, großformatigen Fliesen, Fußbodenheizung, Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluss – modern ausgestattet und hochwertig ausgeführt.

Die praktische 7,10 m² Küche ist vom Wohnbereich optisch getrennt und bietet ausreichend Platz für eine Küchenzeile samt Stauraum. Das Fenster eröffnet den Blick Richtung Gaisberg – besonders in den frühen Morgenstunden ein stimmungsvolles Detail. Direkt anschließend öffnet sich der 26,90 m² große Wohn- und Essbereich – ein heller, klar gegliederter Bereich mit angenehmer Raumhöhe, TV-Anschluss und Zugang zum Balkon: ein Ort zum Durchatmen.

Ebenfalls über einen direkten Balkonzugang verfügt das großzügige 15,68 m² Schlafzimmer mit ausreichend Raum für Doppelbett, Nachttische und Sideboard. Ein TV-Anschluss ist vorhanden. Der bestehende Grundriss ermöglicht außerdem die Einrichtung eines begehbaren Kleiderschranks oder Ankleidebereichs – je nach individuellem Bedarf.

Das inkludierte Kellerabteil bietet wertvolle Staumöglichkeit und der zugeordnete Tiefgaragenstellplatz rundet das Angebot ab.

Gut zu wissen: Die ausgewiesenen Betriebskosten beinhalten Hausbetreuung, Wasser, Kanal, Müll, Versicherung und Steuer. Die Wohnung wurde im Jahr 2025 umfassend modernisiert – inklusive hochwertiger Oberflächen und zeitgemäßer Ausstattung. Erneuert wurden unter anderem die Eiche-Dielenböden, sämtliche Innentüren sowie der Sanitärbereich.

Eine Vorsorge- oder Anlegerimmobilie ist nicht nur eine gute Altersvorsorge, Sie legen Ihre Ersparnisse damit auch inflationsgeschützt an und profitieren zusätzlich von Steuervorteilen.

Gerne informieren wir Sie über die Renditeerwartung und unterstützen Sie bei der Mietersuche.

Fordern Sie gleich das Detailexposé an und erhalten damit übersichtliche 2 D

Grundrisse, weitere Fotos sowie einen informativen Lagebericht.

Doch nicht passend? Beauftragen Sie jetzt Ihren [persönlichen Suchagenten](#) und erhalten damit exklusiven Zugang zu Ihrer Wunschimmobilie noch vor allen anderen. [> Jetzt Suchagent beauftragen](#)

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.