

## **Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon**



Hausansicht

**Objektnummer: 646**

**Eine Immobilie von Vorderegger Developments GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

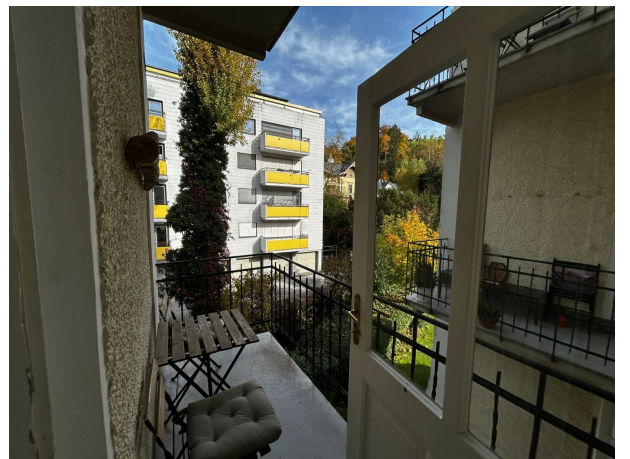
|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 5020 Salzburg         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1915                  |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt              |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 102,29 m²             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                     |
| <b>WC:</b>                           | 1                     |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                     |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                     |
| <b>Keller:</b>                       | 9,37 m²               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 127,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,02                |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 2.800,01 €            |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 2.139,55 €            |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 2.315,00 €            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 175,45 €              |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 211,25 €              |
| <b>USt.:</b>                         | 273,76 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                       |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





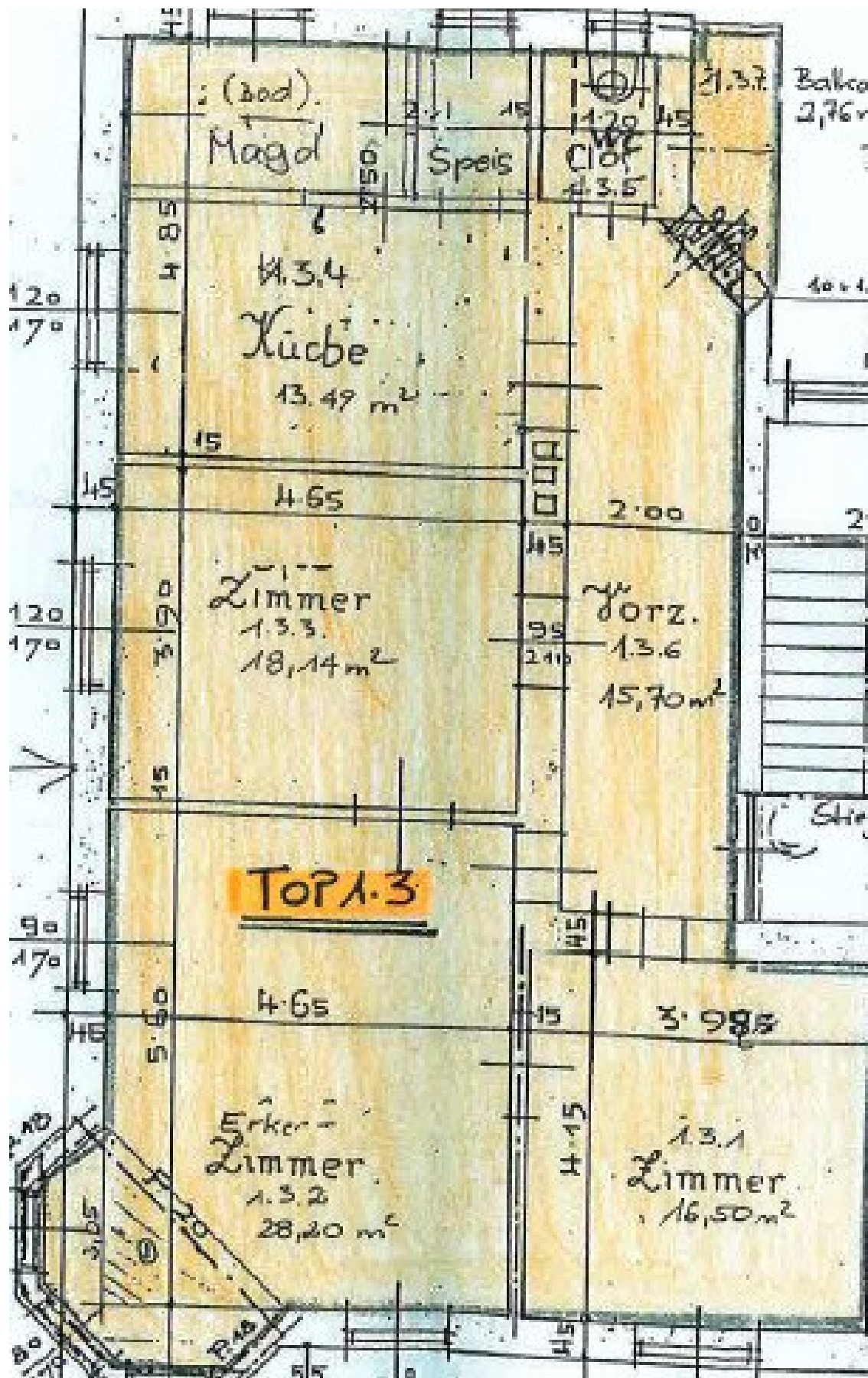












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Stadt Salzburg!

Diese exklusive Hochpaterrewohnung bietet nicht nur eine ideale Lage, sondern auch ein durchdachtes Raumkonzept, das Ihnen höchsten Wohnkomfort garantiert. Mit einer großzügigen Fläche von 89,48 m<sup>2</sup> finden Sie hier ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse. Die Wohnung überzeugt durch drei lichtdurchflutete Zimmer, die Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Schlafraum, Arbeitszimmer oder gemütliches Wohnzimmer. Der offene Wohnküchenbereich lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein und bietet direkten Zugang zu Ihrem eigenen Balkon. Hier können Sie bei einem Glas Wein den schönen Ausblick genießen.

Die gepflegte Ausstattung der Wohnung wird auch die höchsten Ansprüche erfüllen. Edler Parkettboden harmoniert perfekt mit modernen Fliesen und sorgt für ein angenehmes Wohnambiente. Die Etagenheizung mit Gas garantiert Ihnen auch an kühleren Tagen ein wohlig warmes Zuhause. Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und bietet Ihnen zusätzlich eine entspannende Badewanne – perfekt für erholsame Stunden nach einem langen Tag. Zusätzlich zu den hochwertigen Innenräumen profitieren Sie von einem praktischen Stellplatz in der Garage, der Ihnen das Parken in der Stadt erleichtert.

## Lage

Die Lage dieser Immobilie ist einfach unschlagbar. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken und Schulen sind nur wenige Schritte entfernt. Auch die Universität und höhere Schulen sind bequem erreichbar. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen zahlreiche Supermärkte und Bäckereien zur Verfügung, sodass Sie immer bestens versorgt sind. Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus und Bahnhof ermöglicht es Ihnen, schnell und unkompliziert die Umgebung von Salzburg zu erkunden oder ins Stadtzentrum zu gelangen.

Zögern Sie nicht, sich einen Besichtigungstermin zu sichern und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie begeistern!

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap