

## Helle Wohnung mit sonnigem Westbalkon!



**Objektnummer: 31630**

**Eine Immobilie von ART Immobilien eU**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,30
<b>Kaufpreis:</b>	370.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	143,41 €
<b>Heizkosten:</b>	63,06 €
<b>USt.:</b>	26,95 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Martin Katzlberger**

ART Immobilien eU  
Erzherzog Eugen Straße 14  
5020 Salzburg

T +43 662 885314  
H +43/676/846629200

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





## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Salzburg! Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung in der 2. Etage bietet auf großzügigen 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was Sie für ein komfortables und urbanes Leben benötigen.

Der durchdachte Grundriss schafft ein angenehmes Wohnambiente, das sowohl für Familien als auch für Paare ideal ist. Die lichtdurchfluteten Räume laden zum Wohlfühlen und Entspannen ein. Die komplett ausgestattete Einbauküche ist nicht neu aber ausgesprochen gepflegt und macht das Kochen zum Vergnügen. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die westlich ausgerichtete Loggia die zusätzlichen Platz im Freien bietet – perfekt für gemütliche Stunden bei Sonnenuntergang.

Die Wohnung verfügt über eine praktische Dusche und eine separate Toilette, die durch ihre hochwertige Ausstattung überzeugen. Die Zentralheizung mit Fernwärme sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen und garantiert effiziente Energienutzung. Die massive Bauweise der Immobilie verspricht Langlebigkeit und ein angenehmes Raumklima.

Die Lage ist ein weiterer Pluspunkt: In unmittelbarer Nähe befinden sich alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ärzte, Apotheken, eine Klinik, Schulen, Kindergärten sowie Supermärkte und Bäckereien sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist ideal – der nahegelegene Bus bringt Sie schnell und unkompliziert in alle Stadtteile Salzburgs.

Der Kaufpreis von 385.000,00 € macht diese Wohnung zu einer attraktiven Investition in Ihre Zukunft. Ob als eigenes Zuhause oder Kapitalanlage – hier verbinden sich Lebensqualität, Komfort und eine hervorragende Lage auf perfekte Weise.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Wohnangebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause in Salzburg wartet auf Sie!

### **Zubehör:**

Fahrradraum, Waschraum, Trockenraum, Allgemeine Parkflächen

### **Sonstiges:**

Das aktuelle Darlehen wird von den Eigentümern getilgt und ist daher in den laufenden Kosten nicht berücksichtigt

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 <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap