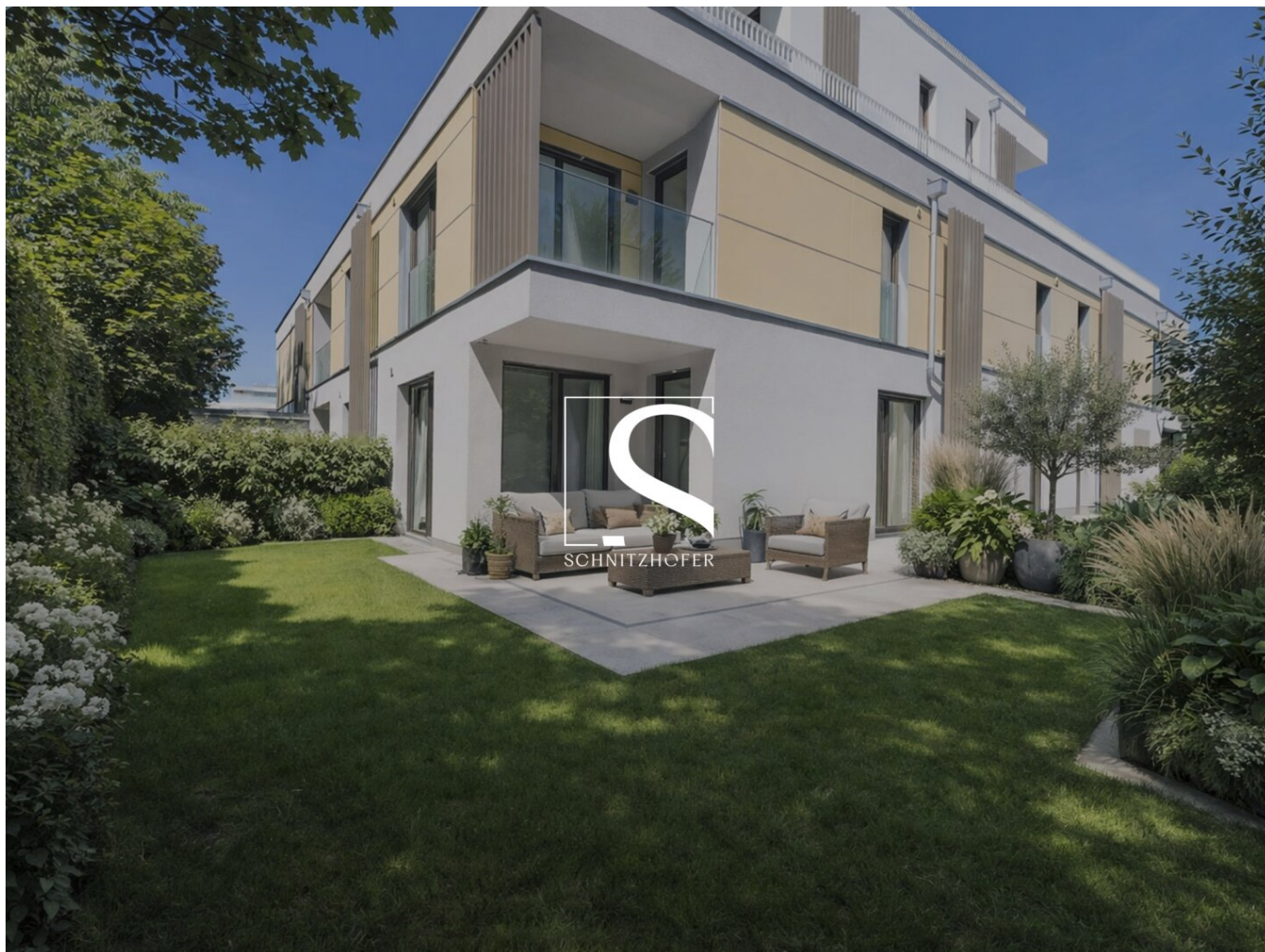


**STADTGARTEN | 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Erstbezug  
| Tiefgarage und barrierefrei | Provisionsfrei**



**Objektnummer: 6798/402**

**Eine Immobilie von Schnitzhofer Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	74,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	74,82 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,73
<b>Kaufpreis:</b>	675.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Die BK berechnen sich nach dem tatsächlichen Verbrauch. TG-Stellplatz je € 35.000,00

### Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

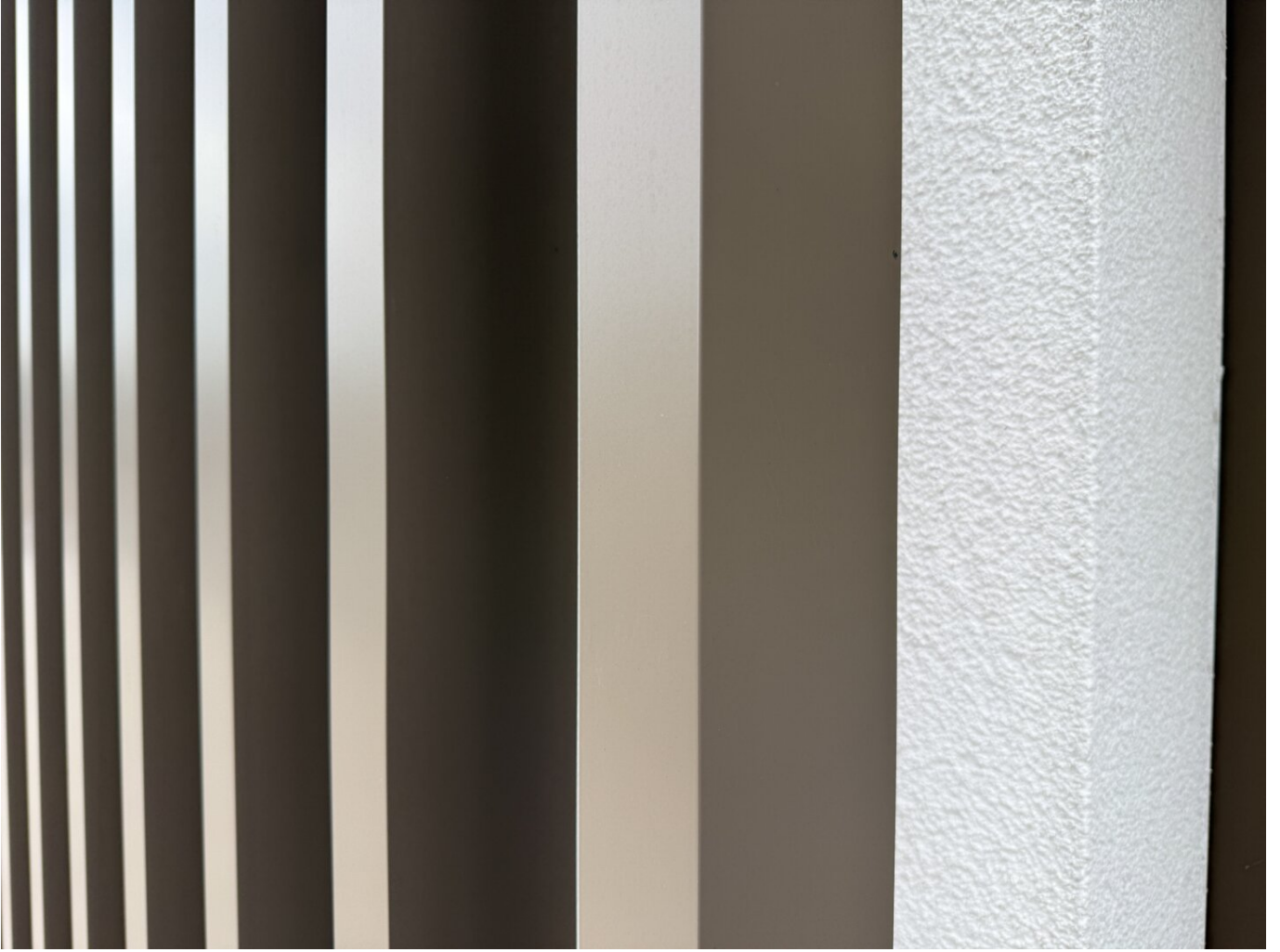
## Ihr Ansprechpartner



**Ing. David Schnitzhofer**

Schnitzhofer Immobilien GmbH









Wohnungsplan 1:100



Übersichtsplan 1:100



ERDGESCHOSS  
TOP 06

Dieser Plan dient ausschließlich der Darstellung in Verkaufsunterlagen.  
Für Vollständigkeit und Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen.  
Maße können in Natur abweichen.

# Objektbeschreibung

## STADTGARTEN

### Neue 3-Zimmer-Gartenwohnung mit Erstbezug in zentraler Stadtlage

Diese stilvolle Gartenwohnung befindet sich in einem modernen Neubau und überzeugt durch hochwertige Ausstattung, durchdachte Grundrisse und eine attraktive Süd-Ost-Ausrichtung. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Ein zentraler Gang trennt den privaten Schlafbereich klar vom offenen Wohn- und Essbereich. Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, eines davon mit praktischem Ankleidebereich. Beide Zimmer bieten direkten Zugang in den Garten und schaffen so eine besonders angenehme Wohnatmosphäre. Das Badezimmer ist modern gestaltet und mit WC sowie einer ebenerdigen Dusche mit Glastrennwand ausgestattet. Ergänzend steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, knapp 30 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich mit südlicher Ausrichtung. Große Glasflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine harmonische Verbindung zum Außenbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse sowie in den eigenen Garten. Ein praktischer Abstellraum sowie die vorbereiteten Anschlüsse für die Küche runden diesen Bereich ideal ab.

Die Bodenbeläge und das Badezimmer werden dann auf Ihren Wunsch angepasst und innerhalb von zirka zwei Monaten ab Kauf fertiggestellt. Somit können Sie Ihre neue Wohnung noch ideal individualisieren.

### Highlights der Gartenwohnung

- Drei Zimmer, jeweils mit Gartenausgang
- Barrierefrei mit Aufzug
- Tiefgarage
- Heizung mit Fernwärmeanschluss
- Abstellraum in der Küche
- Modernes Design

## **Ausstattung im Detail**

- Vorbereitung für Außenraffstores, in den Schlafzimmern bereits verbaut
- Feinsteinzeugplatten im Außenbereich
- Fußbodenheizung
- Ebenerdige Dusche mit Glastrennwand
- Eichenparkett
- Dreifachverglaste Fenster mit Alu-Verkleidung
- Außenwasserhahn

## **Sie suchen eine hochwertige Neubauwohnung mitten in der Stadt?**

Dann zögern Sie nicht und fragen Sie noch heute dafür an, wir zeigen Ihnen die Wohnung in echt.

## **Ihr Team Schnitzhofer**

### **Rechtliches & Hinweise**

*Alle Daten wurden mit Sorgfalt erhoben, angegebene Maße sind gerundet. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit ist der Auftraggeber verantwortlich. Die Objekte werden ohne Möblierung (Küche, Einrichtung, etc.) verkauft. Die Bilder enthalten Visualisierungen mit KI-Unterstützung und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständiger Angabe von: Name, Telefonnummer und E-Mail Adresse bearbeiten können. Details zur Ausstattung sind den offiziellen Grundrissplänen und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. \*Der Erhalt der Gebührenbefreiung hängt von persönlichen Faktoren ab.*

## **Noch nicht das Passende gefunden?**

Kein Grund zur Sorge – **Willkommen beim Schnitzhofer. Selection.**

Mit unserem diskreten Suchservice erhalten Sie Zugang zu **ausgewählten Off-Market-Immobilien** und werden über neue, passende Objekte **exklusiv vor allen anderen** informiert.

? **Legen Sie jetzt Ihren Suchwunsch an** – wir halten die Augen für Sie offen!

[Suchagent anlegen](https://schnitzhofer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://schnitzhofer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap