

Urban Green: 2½-Zimmer-Garten-Wohnung, Salzburg - Mitte



Garten mit Terrasse

Objektnummer: 7230/636
Eine Immobilie von Peges

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	2013
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	55,35 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	43,76 m ²
Keller:	11,80 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Kaufpreis:	415.000,00 €
Betriebskosten:	97,65 €
Heizkosten:	5,45 €
USt.:	10,86 €
Provisionsangabe:	

14.940,00 € inkl. 20% USt.

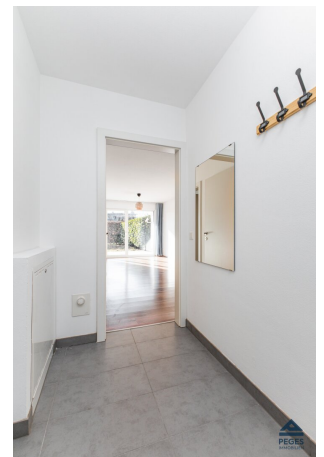
Ihr Ansprechpartner



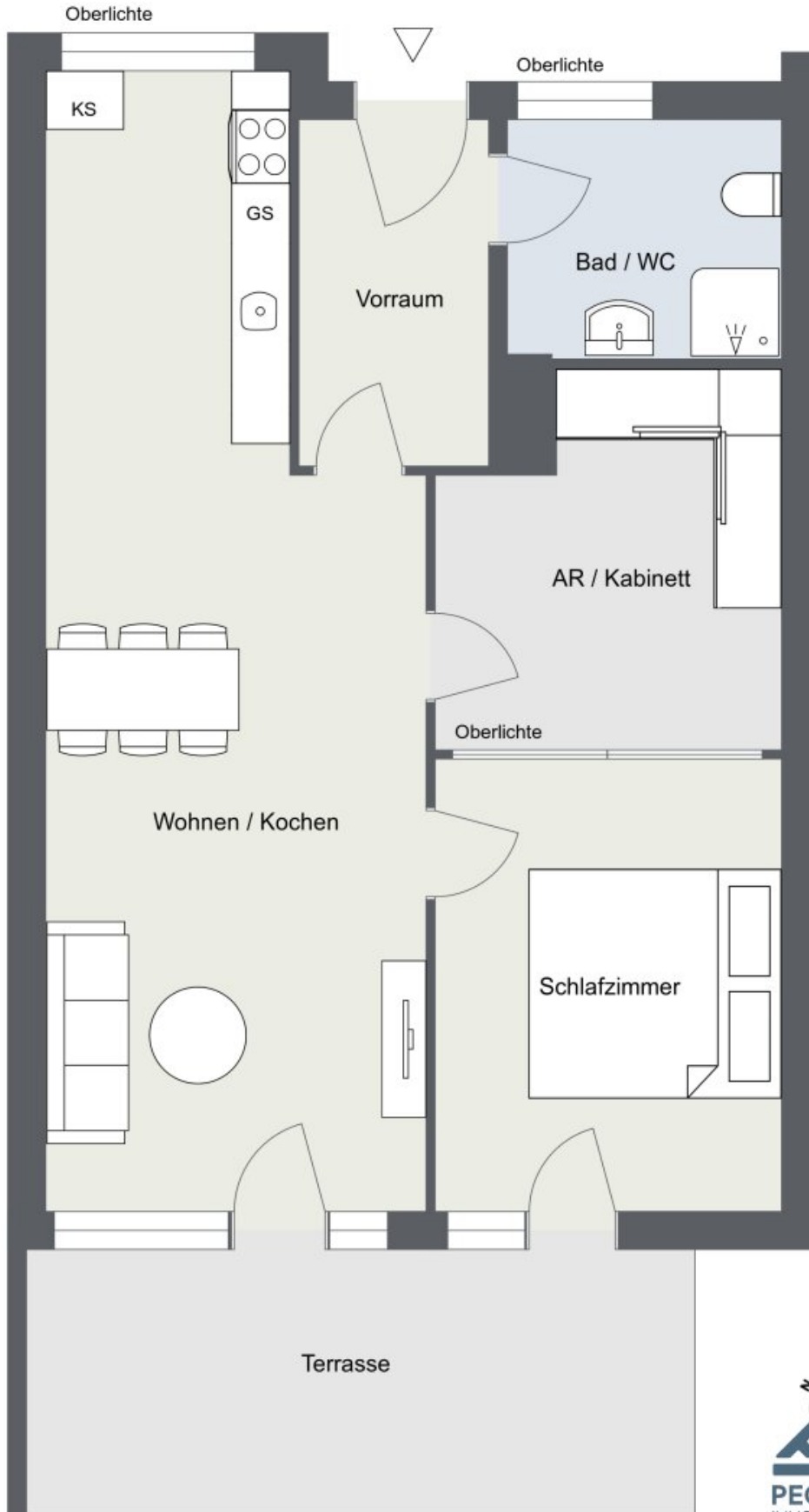
Mag. Nicole Außersteiner

Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.









Skizze - nicht maßstabsgetreu, dient der Orientierung



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **moderne 2½-Zimmer-Garten-Wohnung** in **Salzburg Mitte – Lieferung**, Ehrgottstraße, die durch ihre **clevere Raumaufteilung**, eine sonnige **Südwestausrichtung** und einen **gemütlichen Garten** überzeugt. Die zeitgemäße Architektur des Gebäudes (**Baujahr 2013**) mit guter baulicher Ausführung und ansprechender Ausstattung schaffen eine **angenehme Wohnatmosphäre und guten Wohnkomfort**.

Bei einer **Wohnfläche von 55,35 m²** zuzüglich **Terrasse** mit ca. **15 m²** und **vorgelagertem Garten**, überzeugt die im Erdgeschoß des Gebäudes gelegene Wohnung durch eine **freundliche Gestaltung der Wohnräume**. Herzstück ist der **ideal aufgeteilte Wohn-/Essbereich** mit **offen gestaltetem Kochbereich samt Einbauküche** in hellem, **zeitlosem Design**. **Laminat- und Parkettboden** in den Wohnräumen samt **Fußbodenheizung** sorgen für ein behagliches Ambiente. Das **Bad samt WC** präsentiert sich modern mit keramischen Belägen in attraktiven Kontrastfarben und einer **barrierefreien, bodengleichen Eck-Dusche**.

Sowohl die **Terrasse**, als auch der **eigene Garten** sind direkt **vom Wohn- und Schlafzimmer** aus **zugänglich**. Dank der Südwestausrichtung genießen Sie hier zahlreiche Sonnenstunden bis in den Abend hinein.

Raumaufteilung: Diele/Vorraum, Badezimmer (mit Dusche)/ WC, Wohnzimmer mit integriertem Kochbereich (Küche eingerichtet, samt Geräten), Kabinett/ Abstellraum, Schlafzimmer, Ausgang auf Terrasse und Garten; großes Kellerabteil, 1 fixer Tiefgaragen-Stellplatz

Ein überdurchschnittlich **geräumiges Kellerabteil** mit ca. **11,80 m²** (samt Stromanschluss) bietet zusätzlichen Platz für Hobby und Lagerung. Zudem steht ein **fixer Tiefgaragen-Stellplatz** in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung (á € 20.000,-), der separat parifiziert ist.

Die Beheizung (Fußbodenheizung) sowie auch die Warmwasserbereitung der Wohnung erfolgen zentral mittels **Fernwärme** und werden direkt über den Anbieter (Salzburg AG) verrechnet. Kabel-TV und Internet sind über die Salzburg AG möglich.

Kontaktieren Sie uns gerne, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen zu können. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

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 <1.000m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.