

**Seltene Gelegenheit: möblierte Wohnung in Toplage mit
Balkon & Tiefgarage**



Objektnummer: 7008/226

Eine Immobilie von Selling-Homes Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,51 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	6,42 m ²
Heizwärmebedarf:	A+ 11,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,48
Kaufpreis:	445.000,00 €
Provisionsangabe:	

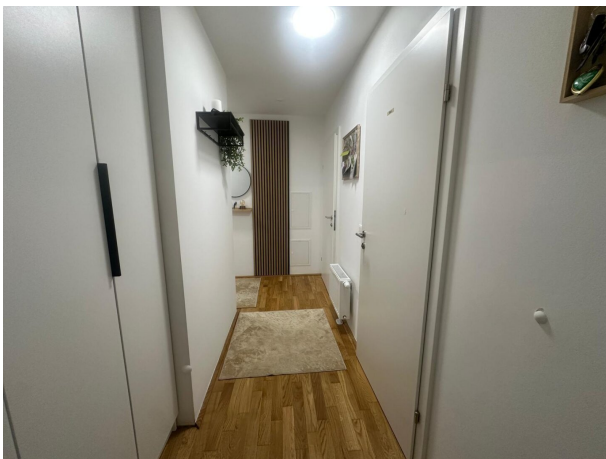
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



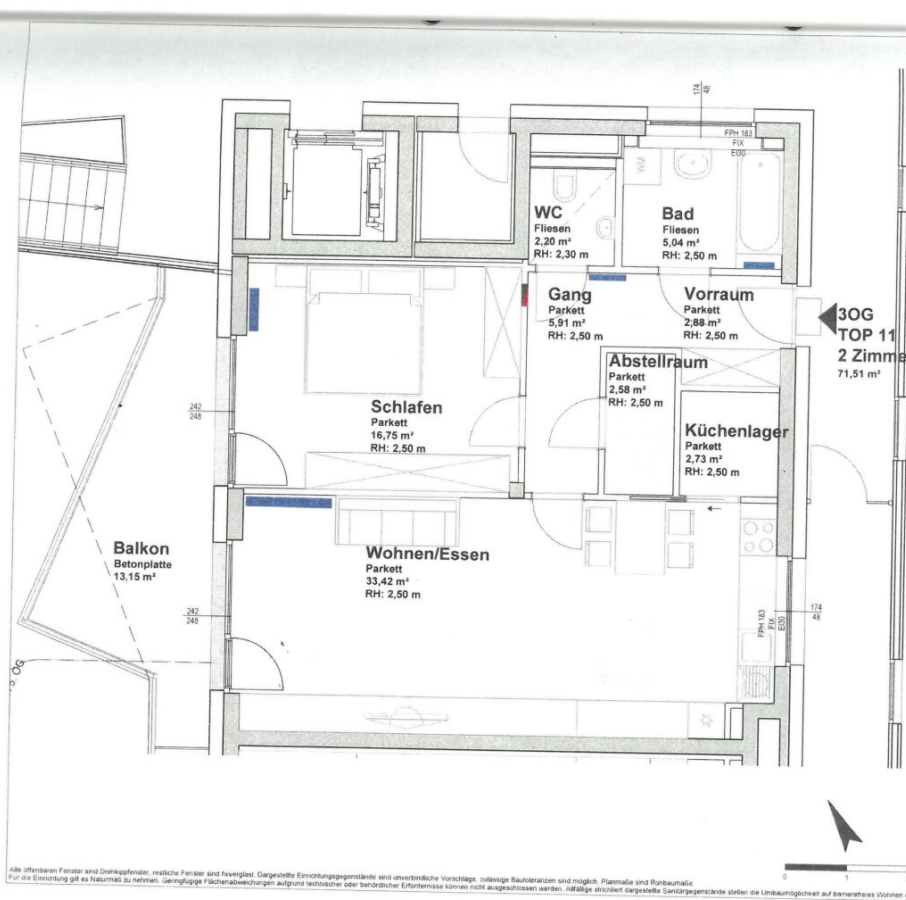
Sanela Hodzic

Selling-Homes Immobilien GmbH
Ortnergasse 15/4









Alle offenbaren Fenster sind Dreifachfenster, restliche Fenster sind Zweifachfenster. Dargestellte Einrichtungsgegenstände sind unverbindliche Vorschläge, zulässige Bauteilvarianten sind möglich. Planmässige und bautechnische
Für die Einrichtung gilt es, das Naturnotwendige zu berücksichtigen. Unzulässige Flächenabweichungen aufgrund technischer oder bautechnischer Erfordernisse können nicht ausgeschlossen werden. Alle Räume sind strichlos dargestellt. Die Umkleemöglichkeit auf dem Balkon ist vorzuziehen.

Projekt
STADTPARK LEHEN
WOHNBEBAUUNG IGNAZ-HARRER-STRASSE
BAUFELD 2
IGNAZ-HARRER-STRASSE 75

Bauherr
gswb
Gemeinnützige Salzburger
Wohnbaugesellschaft mbH
Ignaz-Harrer-Strasse 84,
5020 Salzburg

Planer
SOMA ARCHITECTURE
Oberwiesenthalerstrasse 1, 5020 Salzburg
Tel: +43 (0) 664 80000
www.soma-architect.at

Geschoss	Rechnungsart	Baujahr	Tragwerk	Zimmer	m²
3. Obergeschoss	E	Haus 4	Top 11	2	71,51

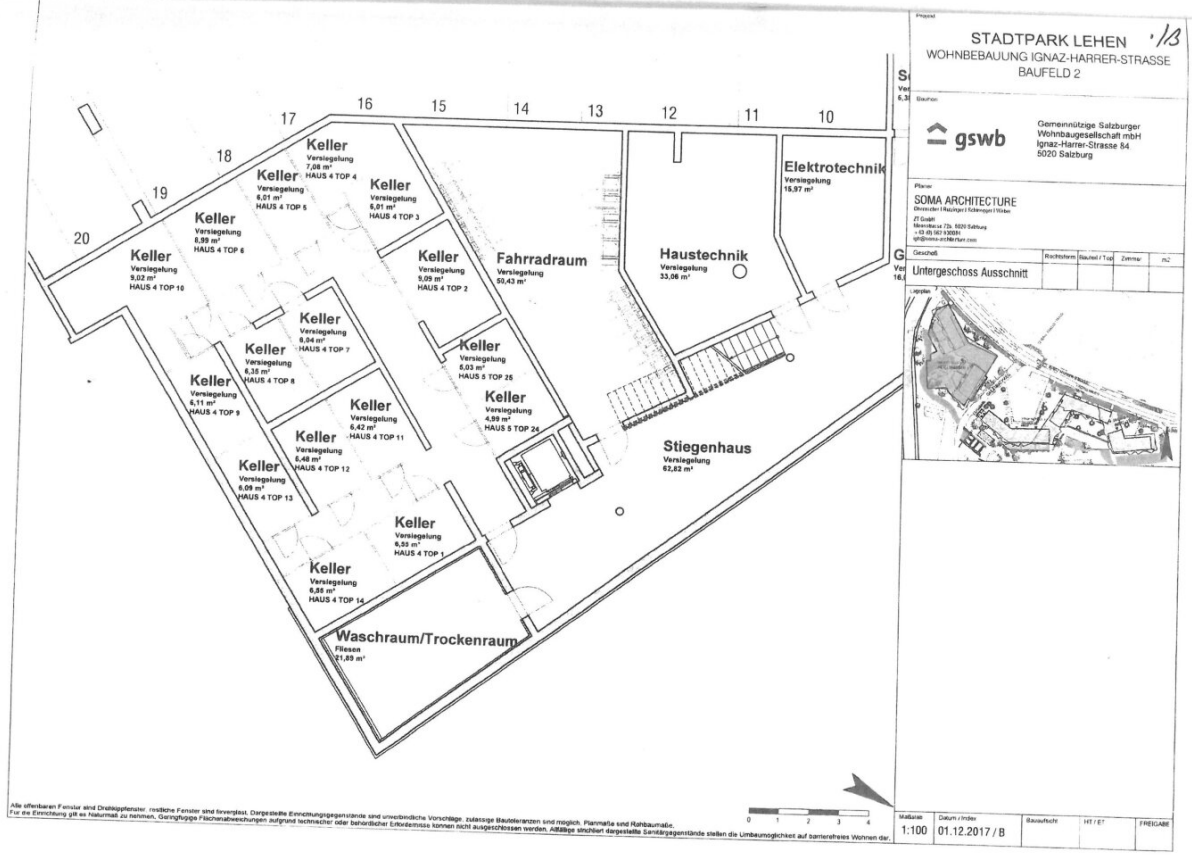
Lageplan
Geschossübersicht

Maßstab
1:50

Datum / Index
08.08.2017 / F

Bearbeiter
MT/ET

Freigegeben
FREIGABE



Objektbeschreibung

Diese charmante und vielseitige Wohnung in begehrter Lage von Salzburg vereint urbanes Wohnen mit naturnaher Erholung – ein echtes Highlight am Immobilienmarkt!

Auf ca. 71,51 m² Wohnfläche bietet die Immobilie ein flexibles Raumkonzept: Ursprünglich als großzügige 2-Zimmer-Wohnung geplant, wurde sie mittels Leichtbauwand (Rigips) in eine 3-Zimmer-Wohnung umgestaltet. Die Wand kann bei Bedarf problemlos entfernt werden – ideal für individuelle Wohnbedürfnisse.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 13,15 m² große Balkon mit herrlichem Blick auf den hauseigenen Park sowie die Salzach. Hier genießen Sie entspannte Stunden in ruhiger, grüner Umgebung – trotz zentraler Lage.

Die Wohnung wird komplett möbliert übergeben und ist somit sofort bezugsbereit oder optimal zur Vermietung geeignet.

Raumaufteilung & Highlights im Überblick:

- Flexible Raumgestaltung (2- oder 3-Zimmer möglich)
- ca. 71,51 m² Wohnfläche
- Balkon mit ca. 13,15 m² und Blick ins Grüne sowie auf die Glan (Balkon überdacht)
- Badezimmer mit Badewanne
- WC separat
- Komplett möbliert – sofort bezugsfertig
- Ruhige Lage direkt an die Glan mit hauseigenem Park
- Zentrale Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur

- Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar
- Kellerabteil mit ca. 6,42 m²
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Besucherparkplätze direkt vor der Tür

Diese Wohnung bietet eine ideale Kombination aus zentraler Lage, hoher Lebensqualität und flexibler Nutzung - ideal für junge Paare, Familien oder Anleger, die eine moderne Wohnung in guter Lage suchen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap