

**Große, helle Stadtwohnung mit schönen Ausblicken auf den Gaisberg und Kapuzinerberg, zentrale Lage mit allen Vorzügen einer verkehrsgünstigen Erschließung; Salzburger Altstadt leicht erreichbar**



**Objektnummer: 16491**

**Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	74,61 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	2,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,95 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	54,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,31
<b>Kaufpreis:</b>	298.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	267,73 €
<b>Heizkosten:</b>	106,39 €
<b>USt.:</b>	45,34 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. Clemens Wonisch**

CL-immogroup GmbH  
Rainerstraße 12  
5310 Mondsee

H +43 660 / 63 66 756

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





CL

immogroup

1.37° 3.51 B/W

DIELE 8.41° A 2.65°

WOHNZ 23.92

VORR. 4.69°

ZIMMER 9.35°

ehem. Ionnia

KÜ 3.75 + 4.63

SCHLAFFR 12.53°

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der wunderschönen Stadt Salzburg! Diese gepflegte Wohnung befindet sich in der **attraktiven 3. Etage (= oberster Stock!)** eines modernen Wohnhauses im Herzen von Salzburg und bietet Ihnen auf **großzügigen fast 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ein komfortables und stilvolles Wohnerlebnis.

Mit insgesamt **3 Zimmern - plus geräumigem Vorzimmer** - ist diese Wohnung ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die gerne etwas mehr Platz genießen möchten. Die offene Wohnküche lädt zu gemütlichen Kochabenden und gemeinsamen Stunden mit Familie und Freunden ein. Die zeitgemäße Ausstattung umfasst eine moderne Gas-Zentralheizung, die für wohlige Wärme an kalten Tagen sorgt.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der **beeindruckende Ausblick**, der Ihnen nicht nur die malerische Bergkulisse, sondern auch einen weitläufigen Stadt- und Grünblick bietet. Hier können Sie den Alltag hinter sich lassen und in entspannter Atmosphäre neue Energie tanken.

Das Badezimmer ist mit einem Fenster ausgestattet und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine separate Dusche – ideal für Ihre individuellen Wohlfühlmomente. Zusätzlich sind die Toiletten getrennt, was den Wohnkomfort weiter erhöht.

Der **Personenaufzug** sorgt für bequemen Zugang zur Wohnung und erleichtert den Alltag erheblich. Die gesamte Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und wartet darauf, von Ihnen mit Leben gefüllt zu werden.

Der Kaufpreis von **298.000,00 €** macht diese attraktive Wohnung zu einer lohnenden Investition in Ihre Zukunft. Erleben Sie urbanes Wohnen mit hohem Komfort und genießen Sie die Vorteile dieser besonderen Lage in Salzburg.

Zögern Sie nicht und sichern Sie sich diese Traumwohnung – Ihr neues Zuhause mit Berg-, Stadt- und Grünblick wartet auf Sie! Kontaktieren Sie uns noch heute für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin - bitte ausschließlich per Kontaktformular auf dieser Plattform/Website.

Raumaufteilung und -umfang: Wohnzimmer: 23,92 m<sup>2</sup>; Küche (inkl. ehem. Loggia (4,43 m<sup>2</sup>)): 8,18 m<sup>2</sup>; Wohnzimmer inkl. Küche: 32,10m<sup>2</sup>; Schlafräum: 12,53 m<sup>2</sup>; Zimmer (Wohn- oder Schlafzimmer): 9,35 m<sup>2</sup>; Diele: 8,41 m<sup>2</sup>; Vorraum: 4,69 m<sup>2</sup>; Bad: 3,51 m<sup>2</sup>; WC: 1,37 m<sup>2</sup>; Abstellraum: 2,65 m<sup>2</sup>. In Summe: 74,61 m<sup>2</sup>. Zusätzlich: Abstellraum im Keller (Kellerabteil): 2,95 m<sup>2</sup>. **In Summe inkl. Kellerabteil: 77,56 m<sup>2</sup>**. Lift/Aufzug vorhanden. Kein/e Balkon/Loggia. Dem Haus sind 3 Pkw-Stellplätze zugeordnet; jedoch gibt es keinen der Wohnung individuell zugeordneter Abstellplatz. Details im Exposé - auf Anfrage.

Zwischenverwertung vorbehalten; Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, lt. Abgeber;  
Haftung u/o Gewährleistung ausgeschlossen.