

## **Charmante 4-Zimmer-Wohnung mit Charakter im Hochparterre im beliebten Stadtteil Andräviertel**



**Objektnummer: 1829/103**

**Eine Immobilie von EM Invest & Trading GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,11 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	160,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,45
<b>Kaufpreis:</b>	469.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	205,87 €
<b>USt.:</b>	20,59 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

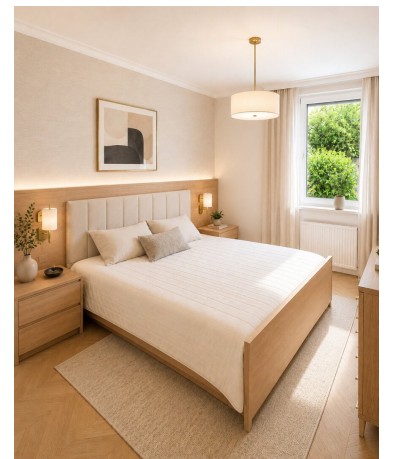
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Konzessionierter Immobilienmakler Niklas Wetzl**

EM Invest & Trading GmbH  
Dr. Franz Rehl Platz 4, Top 55  
5020 Salzburg











## Objektbeschreibung

Diese charmante 4-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahre 1958 vereint großzügiges Wohnen, klassische Architektur und eine außergewöhnlich warme Wohnatmosphäre in begehrter Lage des Salzburger Andräviertels.

Auf rund 90 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche präsentiert sich die Wohnung mit durchdachtem Grundriss, großzügigen Räumen und zahlreichen stilvollen Details. Hochwertige Tischler-Einbauten, elegante Holzverkleidungen sowie klassische Elemente verleihen der Immobilie einen zeitlosen Charakter und schaffen ein besonders wohnliches Ambiente. Das großzügige Wohnzimmer überzeugt mit seinem schönen Fischgrätparkett, angenehmen Lichtverhältnissen und viel Platz für Wohnen und Entspannen. Die bestehenden Einbaumöbel unterstreichen den klassischen Stil der Wohnung und bieten zugleich praktischen Stauraum. Die separate Küche mit gemütlichem Essbereich am Fenster präsentiert sich gepflegt und funktional mit freundlicher Belichtung und angenehmer Atmosphäre.

Die weiteren Zimmer eignen sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das Schlafzimmer ist ruhig in Richtung Garten ausgerichtet und vermittelt dadurch trotz der zentralen Lage ein besonders angenehmes und entspanntes Wohngefühl. Das Badezimmer wurde modernisiert und verfügt über eine Dusche sowie helle, gepflegte Oberflächen.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. Öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich direkt vor dem Haus bzw. im umliegenden Bereich.

### Highlights der Wohnung

- Begehrte Lage im Salzburger Andräviertel
- Ca. 90,11 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- Großzügige 4-Zimmer-Aufteilung
- Hochparterre-Lage
- Stilvoller Fischgrätparkettboden
- Hochwertige Tischler-Einbauten

- Separate Küche mit gemütlichem
- Essbereich
- Modernisiertes Badezimmer mit Dusche
- Kellerabteil vorhanden
- Personenlift
- Öffentliche Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus
- Sehr gute Infrastruktur und zentrale
- Stadtlage - Nähe Mirabellplatz, Linzergasse und Altstadt
- Ideal für Eigennutzer oder Anleger

Die Lage im beliebten Andräviertel zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Salzburgs. Die Nähe zur Linzergasse, zum Mirabellplatz sowie zur Salzburger Altstadt bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben, hervorragender Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

\*KI Visualisierung

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 <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap