

**K3 - XXL-Terrasse inklusive! - Schmuckstück in einer der  
begehrtesten Salzburger Stadtlagen!**



**Objektnummer: 464403**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	114,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 190,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,92
<b>Kaufpreis:</b>	748.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	349,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Melanie Eder**

K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef Schwer Gasse 9

5020 Salzburg

T +43 664 18 345 48

H +43 664 18 345 48

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.

termin zur





## Objektbeschreibung

Nur selten ergibt sich die Gelegenheit eine solche Rarität zu erwerben! Eine wahre Stadtoase mit allen Annehmlichkeiten in bester Lage!

Diese 3 1/2 -Zimmer-Maisonette mit Altbauflair liegt in absoluter Ruhelage im Herzen des schönen und äußerst begehrten Andräviertels.

Ehemals von Baumeister Ceconi errichtet, wurde dieses Jahrhundertwendehaus (Ende 1800) 1990 neu adaptiert und ausgebaut, wobei die massiven, alten Gemäuer erhalten blieben.

Die Wohnung wurde von der Ersteigentümerin hochwertig und stylish ausgestattet und von den jetzigen Eigentümern liebevoll gehegt und gepflegt.

Sogar mit Aussenrolläden wurden alle Holz-Thermofenster sowie die Terrassentüre ausgestattet.

Dieses "Schmuckstück" befindet sich in einem top Zustand und kann bei Übernahme sofort genutzt und genossen werden.

Ein Hauptgebäude und zwei Nebengebäude umfassen insgesamt 14 Wohneinheiten, wobei alle drei voneinander getrennten Komplexe jeweils über einen eigenen Zugang verfügen.

Ruhig gelegen im Rückgebäude befindet sich diese schöne Maisonette, welche sich das Stiegenhaus mit nur zwei weiteren, kleinen Wohneinheiten teilt.

### **SO LEBEN SIE HIER:**

#### **Im EG befinden sich:**

- Der Flur/ Der Eingangsbereich
- Das Gäste-WC mit Handwaschbecken und großem Fenster.
- Der praktische Abstellraum, welcher mit fugenlosem Epoxid-Boden versehen ist. Sogar ein eigener Waschmaschinen-Anschluss hat hier Platz gefunden.

- Die hochwertige Wohnküche, ausgestattet mit einer Granit-Arbeitsplatte und Top-Geräten von Siemens und Bosch. Für wohlige Wärme sorgt hier drinnen eine E-Fußbodenheizung, welche unter dem edlen Marmorboden installiert wurde.
- Das gemütliche Wohnzimmer mit weiß gekalktem Parkettboden, von wo aus eine Wendeltreppe direkt ins Obergeschoß führt.
- Die herrliche Terrasse, von welcher aus sich ein schöner Blick auf den Kapuzinerberg bietet, ist ebenfalls vom Wohnzimmer aus begehbar. Der ursprüngliche Garten wurde einst zu dieser großen Terrasse mit hochwertigen Bangkirai-Dielen und integrierten Bodenspots umgestaltet. An heißen Tagen sorgt eine Außendusche für angenehme Abkühlung

#### **Im OG stehen folgende Räumlichkeiten zur Verfügung:**

- Die Diele mit ihrem Einbauschränk (Tischlerarbeit), welcher hier für Stauraum sorgt
- Das exklusiv ausgestattete Badezimmer mit Badewanne inklusive Duschvorrichtung. Die hochwertige Tischlereinbauten, die abgehängte Decke mit indirekter Beleuchtung, der großer Spiegel mit integrierter Beleuchtung, der fugenlose Spezialanstrich, die Glaswände im Spritzwasserbereich, der Handtuchtrockner sowie der fugenlose Epoxid-Boden verleihen dem Bad sein edles Erscheinungsbild.
- Das Schlafzimmer mit eigens begehbarem Kleiderschränk inklusive kompletter Inneneinrichtung und satinierten Glas-Schiebetüren (Tischlerarbeit).
- Ein vom Elternschlafzimmer aus direkt begehbares WC mit großem Fenster.
- Das Gästezimmer/das Kinderzimmer, welches mit hellem Stab-Parkettboden sowie zwei großen Fenstern ausgestattet ist.

### **Zu guter letzt bietet sich im DG noch eine Möglichkeit:**

- Über das Stiegenhaus ist dieser Raum mit seinen ca. 36 m<sup>2</sup> Nutzfläche begehbar. Ein Ausbau, also die Erweiterung der Wohnfläche wäre baulich möglich. Ausbaupläne hierfür sind bereits vorhanden.

### **EIGENES KELLERABTEIL:**

- Dieser ca. 5 m<sup>2</sup> große Raum befindet sich im Hauptgebäude und gehört zur Wohnung.

### **ALLGEMEINRÄUME IM HAUPTHAUS:**

- Fahrradraum
- Wasch- und Trockenraum

### **INFO:**

Aktuell (per Mitte 2023) beträgt die Stromrechnung € 105,--.

**Bei Ihrer FINANZIERUNG sind wir Ihnen gerne behilflich - Wir kooperieren auch mit deutschen BANKEN!**

**NEUGIERIG GEWORDEN? DANN FREUEN WIR UNS AUF EINEN GEMEINSAMEN BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!**

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

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 <3.000m

Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap