

**Exklusive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz in  
Salzburg - Modern, geräumig und perfekt gelegen!**



**Objektnummer: 7939/2100158554**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	2011
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	84,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 20,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,59
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	428,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Verhandlungsbasis

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

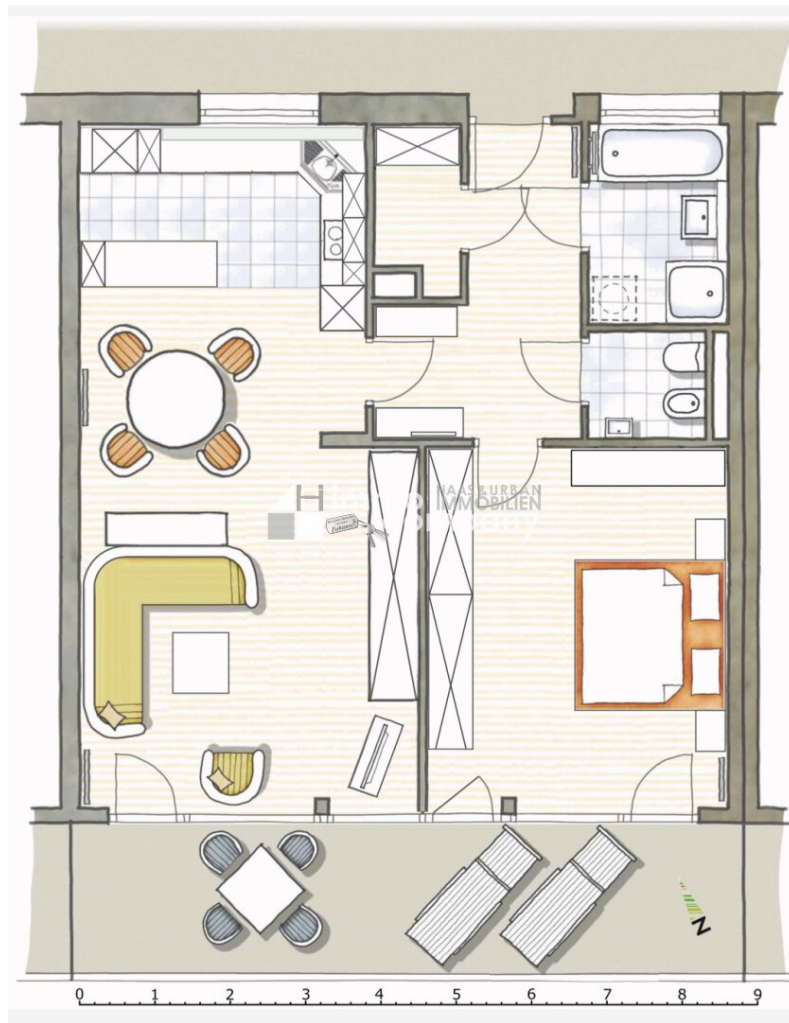
### Lukas Hirsch

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 18410004







*Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!*

**Kompetente Vermittlung in Ihrer Region!**

**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung  
im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



Unser Partner für Schwimmbäder / Saunen / Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in Salzburg! Diese wunderschöne Immobilie befindet sich in einer der beliebtesten Wohngegenden der Stadt - in der 4. Etage eines modernen Gebäudes in der 5020 Salzburg. Bei einer Fläche von großzügigen 84m<sup>2</sup> bietet sie alles, was das Herz begehrt.

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einer hellen und freundlichen Atmosphäre empfangen. Die großzügigen Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Durch die geschmackvolle Einrichtung und das neuwertige Interieur ist die Wohnung ein echter Hingucker und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre eigenen Wohnträume zu verwirklichen.

Die Wohnung verfügt über 2 geräumige Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse bieten. Ein Highlight der Wohnung ist der Balkon, auf dem Sie gemütliche Abende mit Freunden und Familie verbringen können. Auch ein Stellplatz für Ihr Auto ist vorhanden, so dass Sie sich keine Gedanken über die Parkplatzsuche machen müssen.

Für ein angenehmes Raumklima sorgt die moderne Fernwärme, die nicht nur umweltfreundlich, sondern auch kosteneffizient ist. Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und bietet Ihnen alles, was Sie für die Zubereitung Ihrer Lieblingsgerichte benötigen. Ein weiterer Pluspunkt der Wohnung ist der Personenaufzug, der Ihnen das lästige Treppensteigen erspart.

Das Badezimmer ist ein echtes Highlight und lässt keine Wünsche offen. Mit einem Fenster ausgestattet, bietet es ausreichend Tageslicht und frische Luft. Die Badewanne lädt zum Entspannen ein, während die Dusche für eine erfrischende Abkühlung sorgt. Auch die Tiefgarage bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihr Fahrzeug sicher und geschützt abzustellen.

Die Verkehrsanbindung der Wohnung ist optimal. Auch in der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen - von Ärzten und Apotheken über Schulen und Kindergärten bis hin zu Supermärkten und Einkaufszentren. Auch für einen gemütlichen Spaziergang im Grünen bietet die Lage der Wohnung ideale Voraussetzungen.

Die Wohnung kann nur zusammen mit TG-Stellplatz und Außenstellplatz für zusammen 33.000€, sowie der Kücheneinrichtung und Badezimmereinrichtung per Privatvertrag für 18.000€ erworben werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap