

## Stadt und Freizeit – Ihre 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon nahe Makartkai in Grünruhelage



s REAL  
Immobilien

Festungsblick am nahen Makartkai

**Objektnummer: 966/7963**

**Eine Immobilie von s REAL Salzburg**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Wohnfläche:</b>	61,68 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	66,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 50,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,19
<b>Kaufpreis:</b>	328.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	144,28 €
<b>Heizkosten:</b>	64,77 €
<b>USt.:</b>	30,14 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Theresa-Maria Höhener**

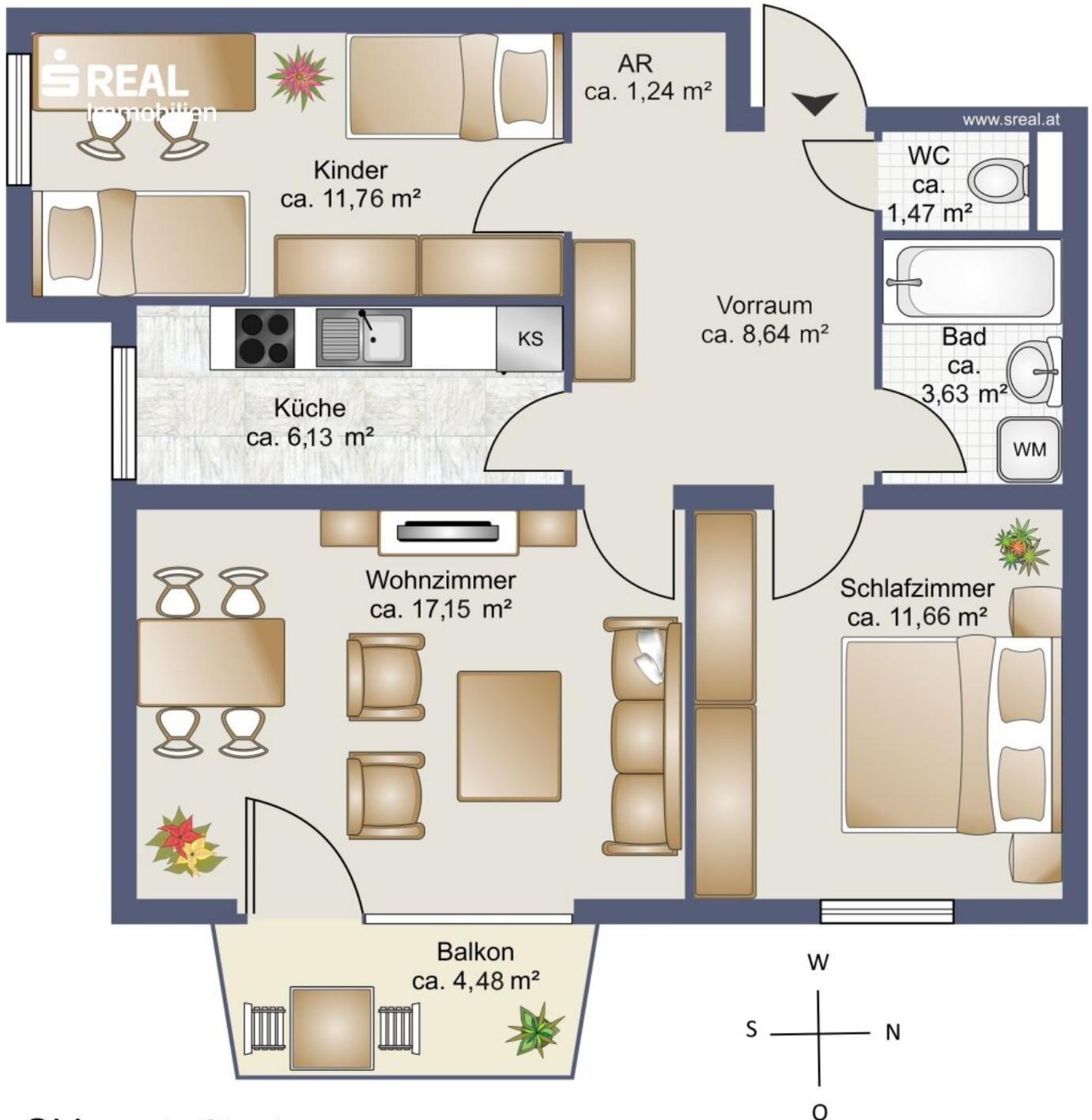
Salzburg  
Franz-Josef-Straße 39  
5020 Salzburg



Mitglied des  
immobilienring.at







Skizze 1. Stock

## Objektbeschreibung

Diese ruhige 3-Zimmer-Wohnung in gesuchter Lage im zentral gelegenen Stadtteil Lehen bietet so gut wie alles, wenn man in wenigen Minuten mit dem Auto oder Fahrrad in der Altstadt Salzburg sein möchte und dennoch einen Rückzugsort mit Balkon und Grünruhelage sucht. Über den in unmittelbarer Nähe gelegenen Makartkai erreichen Sie sogar zu Fuß sowohl Innenstadt, als auch Erholungsgebiete wie die Itzlinger Au oder die Salzachseen.

Die im 1. Stock gelegene, gepflegte und gemütliche Wohnung mit Kellerabteil ist auch über einen Lift vom Erdgeschoß aufwärts erschlossen und verfügt über eine moderne Gegensprechanlage. Die Allgemeinbereiche sind sehr großzügig gestaltet und bieten neben Grünflächen sowohl abschließbare Fahrradabstellräume, als auch getrennte und verschlossene Müllbereiche sowie einen Waschraum, den Sie zusätzlich zum in der Wohnung vorhandenen Waschmaschinenanschluss nützen können.

Mit einer Wohnfläche von ca. 62 m<sup>2</sup> zuzüglich regengeschütztem Balkon mit ca. 4,5 m<sup>2</sup> und gut geschnittenen drei Zimmern sowie einer separaten Küche bietet die helle Wohnung ausreichend Platz für ein anspruchsvolles Paar mit dem Bedürfnis nach Homeoffice(-s) und/oder Gäste-/Entertainmentzimmer oder auch für eine Familie mit Kindern. Sie können Ihren PKW auf den ausreichenden Allgemeinparkplätzen vor dem Haus abstellen.

Die Verkehrsanbindung ist bestens, mit Busstation (Linie 1, 7, 8, 11), S-Bahnstation (Salzburg-Itzling), Salzburg Hauptbahnhof und Autobahnanschluss in der Nähe ist man schnell und unkompliziert in der Innenstadt, aber auch aus der Stadt draußen. In der näheren Umgebung gibt es Ärzte, eine Apotheke, ein Krankenhaus, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Supermarkt, Gastronomie und eine Bank. Die Wohnung ist somit eine ideale und werthaltige Investition für alle, die ein gut geschnittenes Zuhause oder Vermietungsobjekt in Stadtlage und mit grüner Umgebung suchen.

**Gerne stehe ich Ihnen für Fragen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.**

Auch im Fall einer allfälligen Finanzierung unterstütze ich Sie mit der für Sie maßgeschneiderten Lösung.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m



Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.