

## **Ruhiges Wohnglück mitten in Aigen!**



**Objektnummer: 807**

**Eine Immobilie von VISTE Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Aigner Straße 9
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	41,19 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	45,41 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 83,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,35
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	121,51 €
Heizkosten:	72,74 €
USt.:	24,26 €
Provisionsangabe:	

7.884,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

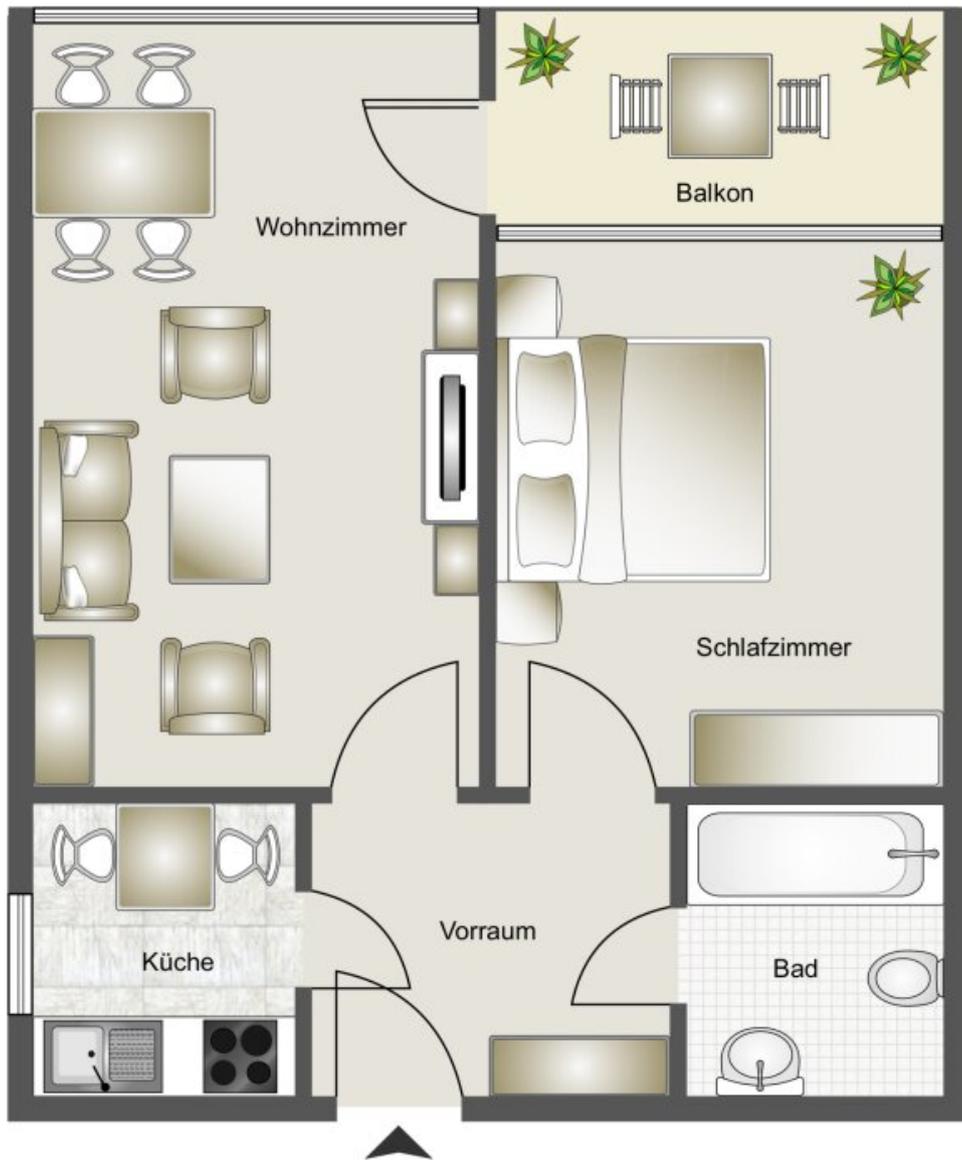


**Sigrun Kogler**

VISTE Immobilien  
Hubert-Sattler-Gasse 8







## Objektbeschreibung

### Schon am frühen morgen von der Sonne geweckt...

... den Ausblick bis auf die Spitze des Gaisbergs zu genießen, dann sind Sie bei dieser gemütlichen Wohnung in Aigen genau richtig !

Entdecken Sie den perfekten Ort, um das Leben in vollen Zügen zu genießen – eine charmante 2-Zimmer-Eck-Wohnung inmitten einer malerischen Parklandschaft. In einem großzügigen Wohnblock gelegen, bietet diese Wohnung eine harmonische Verbindung zwischen urbanem Komfort und natürlicher Schönheit.

Treten Sie ein in das geräumige Wohnzimmer, wo der Blick aus den Fenstern von saftigem Grün umgeben ist. Genießen Sie entspannte Momente, während Sie die Ruhe und den Frieden dieser Umgebung erleben.

Das Schlafzimmer lädt mit seinem Ausblick auf den majestätischen Gaisberg zum Träumen ein – ein ständiger Reminder der natürlichen Schönheit, die Salzburg zu bieten hat.

Die abgetrennte Küche mit Fenster bietet nicht nur eine angenehme Kochatmosphäre, sondern auch eine praktische Lösung für Ihre täglichen Bedürfnisse.

Im Badezimmer finden Sie eine entspannende Badewanne, ein WC sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss – alles, was Sie für Ihr tägliches Wohlbefinden benötigen.

Erleben Sie erholsame Stunden auf der sonnigen und windgeschützten Loggia, ein idealer Ort, um Ihre Gedanken schweifen zu lassen und die frische Luft zu genießen.

Zusätzlicher Stauraum ist im Kellerabteil reichlich vorhanden, während der Wasch- und Trockenraum im Erdgeschoss Ihnen die lästige Wäsche abnimmt – für einen stressfreien Alltag.

Mit einer Top-Infrastruktur vor Ort finden Sie alles, was Sie benötigen, in fußläufiger Entfernung. Die Bushaltestelle direkt vor der Haustür sorgt für eine bequeme Anbindung an die Umgebung, während das Zentrum von Salzburg nur wenige Fahrminuten entfernt ist.

Obwohl das Bad und die Küche aus dem Baujahr stammen, bietet diese Wohnung ein unschlagbares Gesamtpaket: Ein traumhafter Ausblick, eine ruhige und dennoch zentrale Lage sowie ein vernünftiger Preis machen sie zu einem wahren Juwel auf dem Immobilienmarkt.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <100m

Apotheke <400m

Klinik <1.275m

Krankenhaus <800m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <75m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.025m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m

Bäckerei <400m

Einkaufszentrum <1.150m

### **Sonstige**

Bank <375m

Geldautomat <375m

Post <600m

Polizei <675m

### **Verkehr**

Bus <25m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.625m

Flughafen <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap