

## 3-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen und Tiefgarage in Salzburg-Parsch



**Objektnummer: 7230/236**  
**Eine Immobilie von Peges**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Wohnfläche:</b>	93,57 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	98,31 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 60,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	435.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	625,62 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Darlehen (Dachsanierung, Dämmung OG) bis 30.11.2024 - Restbetrag € 940,56 durch Verkäufer getilgt

### Provisionsangabe:

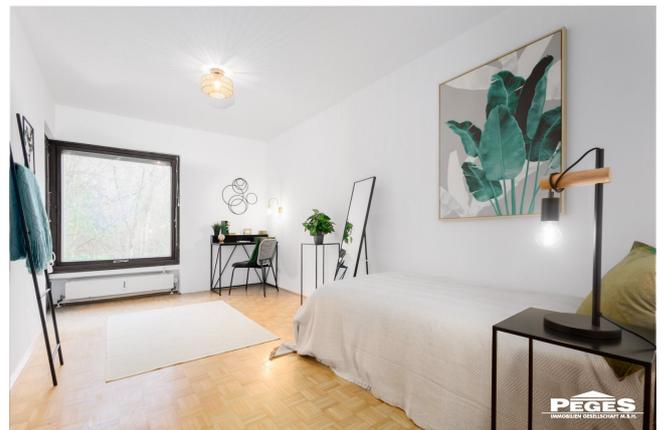
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



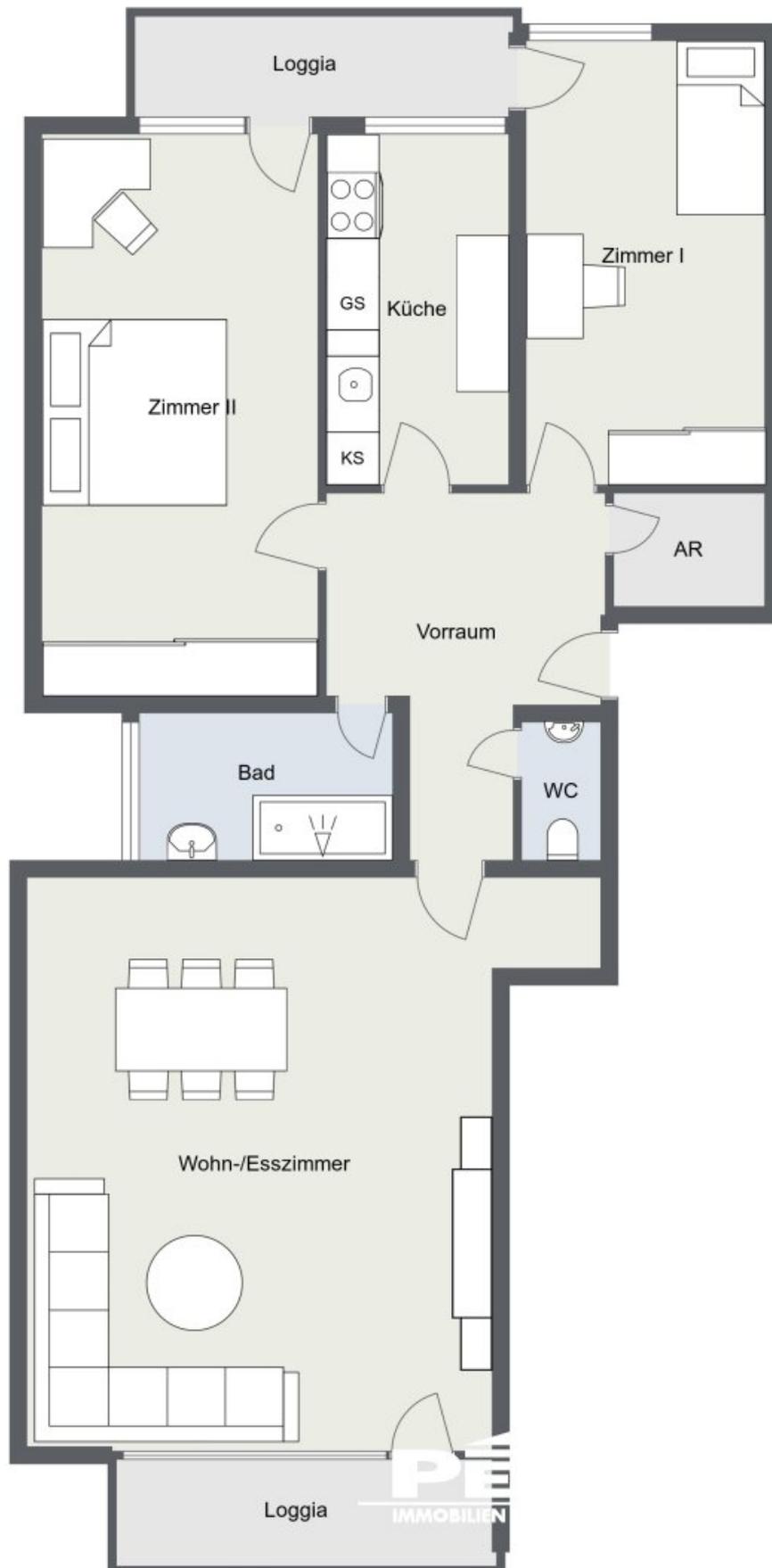
**Mag. Nicole Außersteiner**

Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.









## Objektbeschreibung

Die geräumige 3-Zimmer-Wohnung mit **ca. 93,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 2 Balkonen/Loggien mit jeweils ca. 4,73 m<sup>2</sup>** befindet sich im **3. Obergeschoss (mit Lift)** eines gepflegten Wohnhauses im beliebten Wohngebiet Salzburg - Parsch. Die zentrale Lage garantiert **beste Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz** – Bus und S-Bahn sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar – sowie **Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten** in unmittelbarer Nähe.

Die familienfreundliche Wohnung bietet Top-Komfort mit **großzügiger räumlicher Einteilung und ansprechend hellem Wohnambiente**. Vom Eingangsbereich der Wohnung sind alle weiteren Räumlichkeiten begehbar. Der **attraktiv gestaltete, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich** ist mit **Parkettboden** ausgestattet und bietet den **perfekten Rahmen für das gesellige Beisammensein**. Der **separat angeordnete Kochbereich** ist mit einer **Einbauküche** (inkl. allen Geräten) ausgestattet. **Großflächige Fensterfronten** samt Türen verbinden die Wohn- und Außenbereiche, die **zwei sonnigen Loggien/Balkone**. Die beiden getrennt begehbaren **Zimmer mit ca. 21 m<sup>2</sup> und ca. 14 m<sup>2</sup>** bieten viel Platz und die perfekte Schlafumgebung. Das **taghelle Bad** ist mit einer **Badewanne** ausgestattet. Ein großzügiges Kellerabteil bietet neben dem Abstellraum in der Wohnung zusätzliche Stauraum-Möglichkeit.

*Raumprogramm:* Vorraum/Flur, Bad (mit Badewanne), Gäste-WC, Küche (eingerichtet), geräumiges Wohnzimmer, 2 getrennt begehbare Zimmer; 2 Loggien/Balkone, geräumiges Kellerabteil, 1 TG-Stellplatz (optional)

Ein **geräumiges Kellerabteil** ist der Wohnung fix zugeordnet.

Allgemeinräumlichkeiten wie Waschküche, Trockenraum, Fahrradraum etc. und die parkähnliche Gartenanlage stehen den Hausbewohnern zur Nutzung zur Verfügung.

Ein **Tiefgaragen-Platz** steht **optional** ebenfalls zum Ankauf zur Verfügung. Die Kosten iHv € **28.000,-** sind noch nicht im Kaufpreis inkludiert.

Die Beheizung der Wohnung sowie auch die Warmwasserbereitung erfolgen mittels **Zentralheizung (Fernwärme)**.

**Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie.**

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 <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Bahnhof <500m  
Flughafen <5.500m

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.