

**Entdecken Sie Ihren Rückzugsort mit Charme!!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 809**

**Eine Immobilie von VISTE Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	General-Arnold-Straße 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	109,80 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	122,61 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 59,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Kaufpreis:	439.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	3.580,46 €
Betriebskosten:	279,35 €
Heizkosten:	111,37 €
USt.:	47,48 €
Infos zu Preis:	

Kaufpreis Einzelgarage: €40.000,- - Betriebskosten für die Einzelgarage: mtl. € 44,93

### Provisionsangabe:

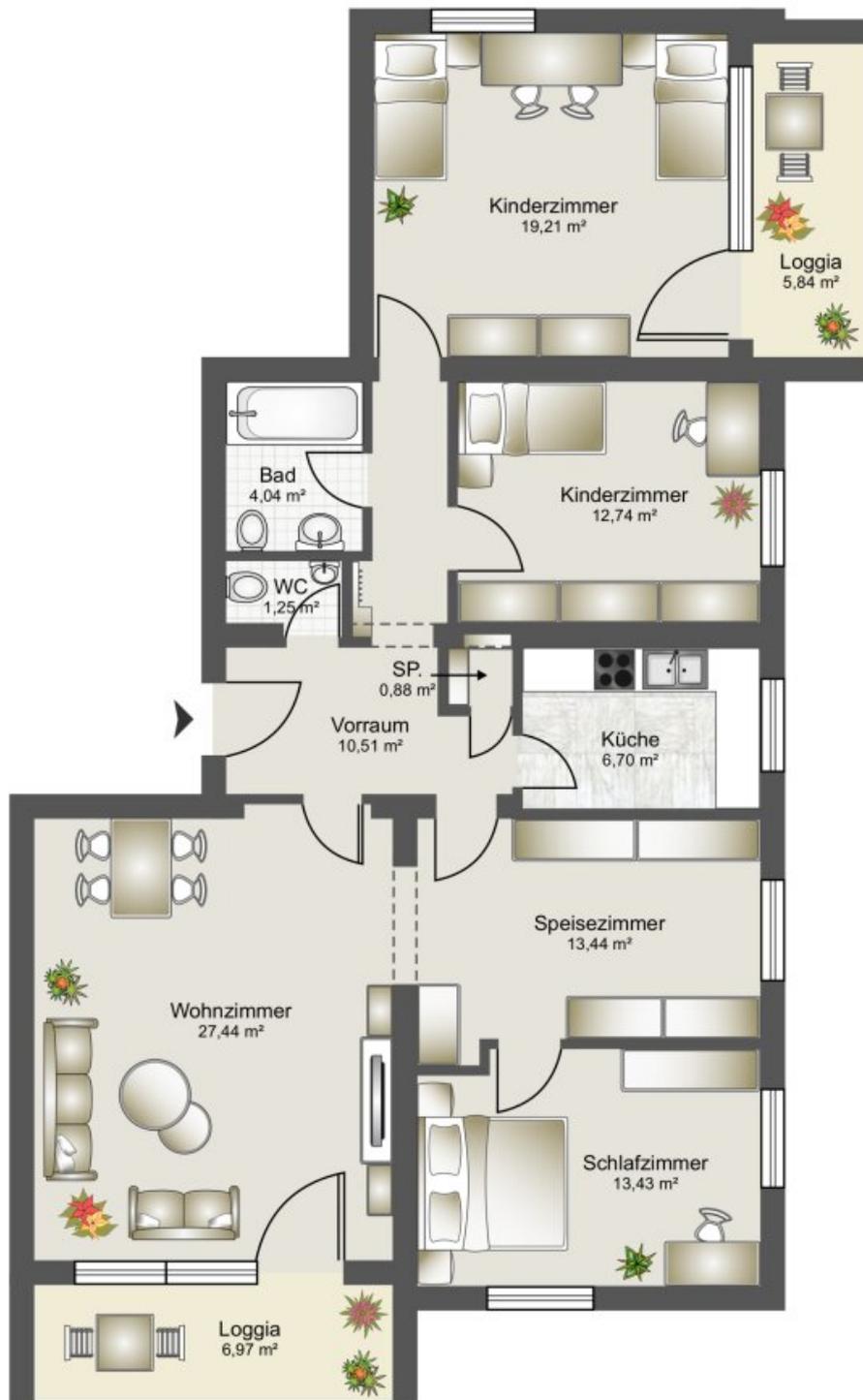
15.804,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner









5. Obergeschoss

## Objektbeschreibung

### **Geräumige 3-Schlafzimmer-Wohnung mit malerischem Ausblick! - sehr gepflegt - saniert!**

Herzlich willkommen in Ihrem potenziellen neuen Zuhause, das eine Fülle von Annehmlichkeiten und einen beeindruckenden Ausblick bietet. Diese großzügige Wohnung ist ein zeitloser Rückzugsort, ausgestattet mit hochwertigen Details und einem charmanten Ambiente im Stil der 70er Jahre.

#### **\*\*Objektbeschreibung:\*\***

Diese großzügige Wohnung mit einer Fläche von 120 Quadratmetern befindet sich in einem äußerst gepflegten Wohnkomplex. Sie verfügt über drei Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer, ein einladendes Esszimmer sowie eine separate Küche mit hochwertigen Miele-Geräten und einer Waschmaschine. Ein großzügiger Vorraum führt elegant durch die verschiedenen Bereiche dieser charmanten Wohnung.

#### **\*\*Sanierungen:\*\***

Fenster wurden erneuert, elektrische und manuelle Rollläden an allen Fenstern

Badezimmer und WC saniert - ca. 2000

Haus in einem sehr guten Zustand - keine Sanierungen ausständig

#### **\*\*Besondere Merkmale:\*\***

- Das Badezimmer ist mit einem Bidet und einer behindertengerechten Badewanne mit Einstiegstür ausgestattet, um höchsten Komfort zu gewährleisten.
- Ein separates WC bietet zusätzliche Bequemlichkeit für den täglichen Gebrauch.
- Zwei Loggien erweitern den Wohnraum nach draußen und bieten spektakuläre Ausblicke: Eine nach Osten mit Blick auf den malerischen Gaisberg und eine nach Westen mit einem atemberaubenden Panoramablick auf den majestätischen Untersberg.
- Alle Fenster sind mit Rollläden ausgestattet, teilweise sogar elektrisch gesteuert, um Ihre Privatsphäre und Ihr Wohlbefinden zu maximieren.
- Die Loggien sind mit Taubennetzen versehen, um eine ungestörte Zeit im Freien zu ermöglichen.

**\*\*Annehmlichkeiten des Gebäudes:\*\***

Im Untergeschoss des Wohnkomplexes stehen den Bewohnern verschiedene Gemeinschaftsräume zur Verfügung, darunter ein Fahrradraum, eine Waschküche sowie ein Trockenraum für Ihre Wäsche. Darüber hinaus verfügt das Gebäude über einen behindertengerechten Aufzug, der einfachen Zugang zu allen Etagen gewährleistet.

**\*\*Optional möbliert:\*\***

Diese Wohnung kann auf Wunsch komplett möbliert übernommen werden, sodass Sie sofort einziehen und sich wie zu Hause fühlen können.

**\*\*Optionale Einzelgarage:\*\***

Eine Einzelgarage kann optional erworben werden, unabhängig von der Wohnung. Kaufpreis: € 40.000,-

**\*\*Lage:\*\***

Die Wohnung befindet sich in einer sehr guten Lage, die höchste Lebensqualität verspricht. Mit idealer Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Autobahn ist sie sowohl für Pendler als auch für Familien optimal geeignet. Die Umgebung bietet zudem eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, Einkaufsmöglichkeiten und erstklassigen Restaurants.

Diese einzigartige Wohnung vereint den zeitlosen Charme der 70er Jahre mit hochwertigen Details und einem malerischen Ausblick. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieses einladenden Rückzugsorts!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <50m

Apotheke <200m

Klinik <975m

Krankenhaus <525m

**Kinder & Schulen**

Schule <175m

Kindergarten <375m

Universität <650m

Höhere Schule <600m

**Nahversorgung**

Supermarkt <175m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <1.325m

**Sonstige**

Bank <200m

Geldautomat <200m

Post <700m

Polizei <275m

**Verkehr**

Bus <200m

Bahnhof <550m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <2.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap