Premiumlage in Maxglan - Terrasse, Ruhe & wenige Schritte in die Altstadt

Wohnen, wo's schön ist -
3-Zimmer-Wohnung mit Sonnenterrasse

Ansprechpartnerin
Patricia Radauer

Objektnummer: 6013/689

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1950
Zustand:	Modernisiert
Nutzfläche:	63,20 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	2,74 m²
Heizwärmebedarf:	A+ 35,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,68
Kaufpreis:	370.000,00 €
Betriebskosten:	276,94 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Patricia Radauer

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien

Zimmer
3

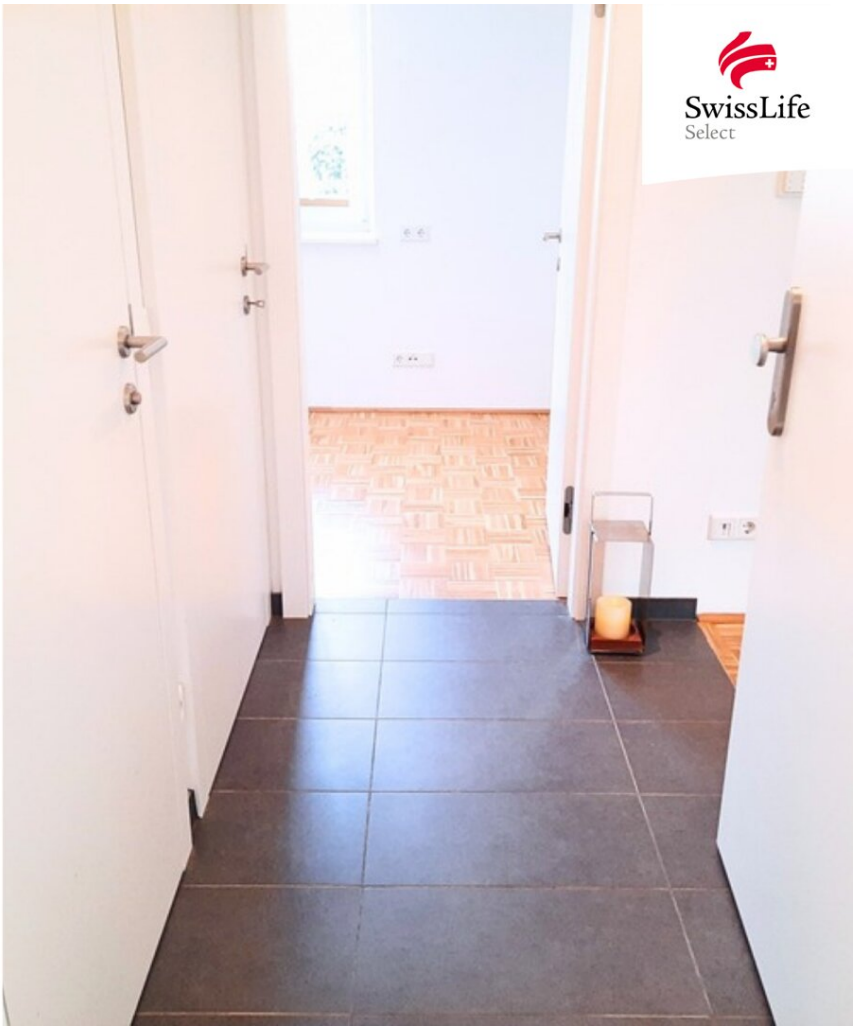
Bäder
1

WC
2

Freiflächen
Kellerabteil
PKW-Stellplatz

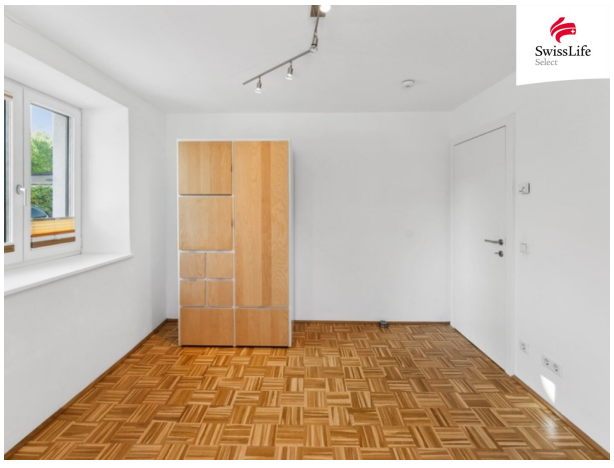
Fläche

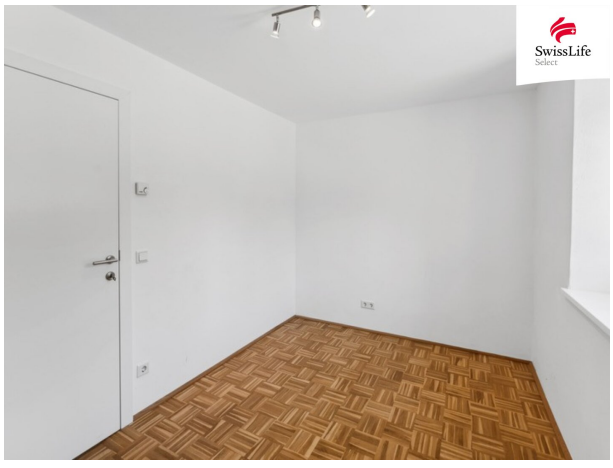
ca. 62 m² Wfl.
Süd-West-Terrasse

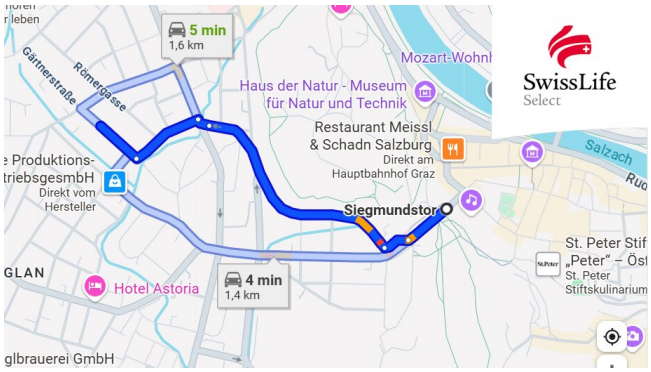


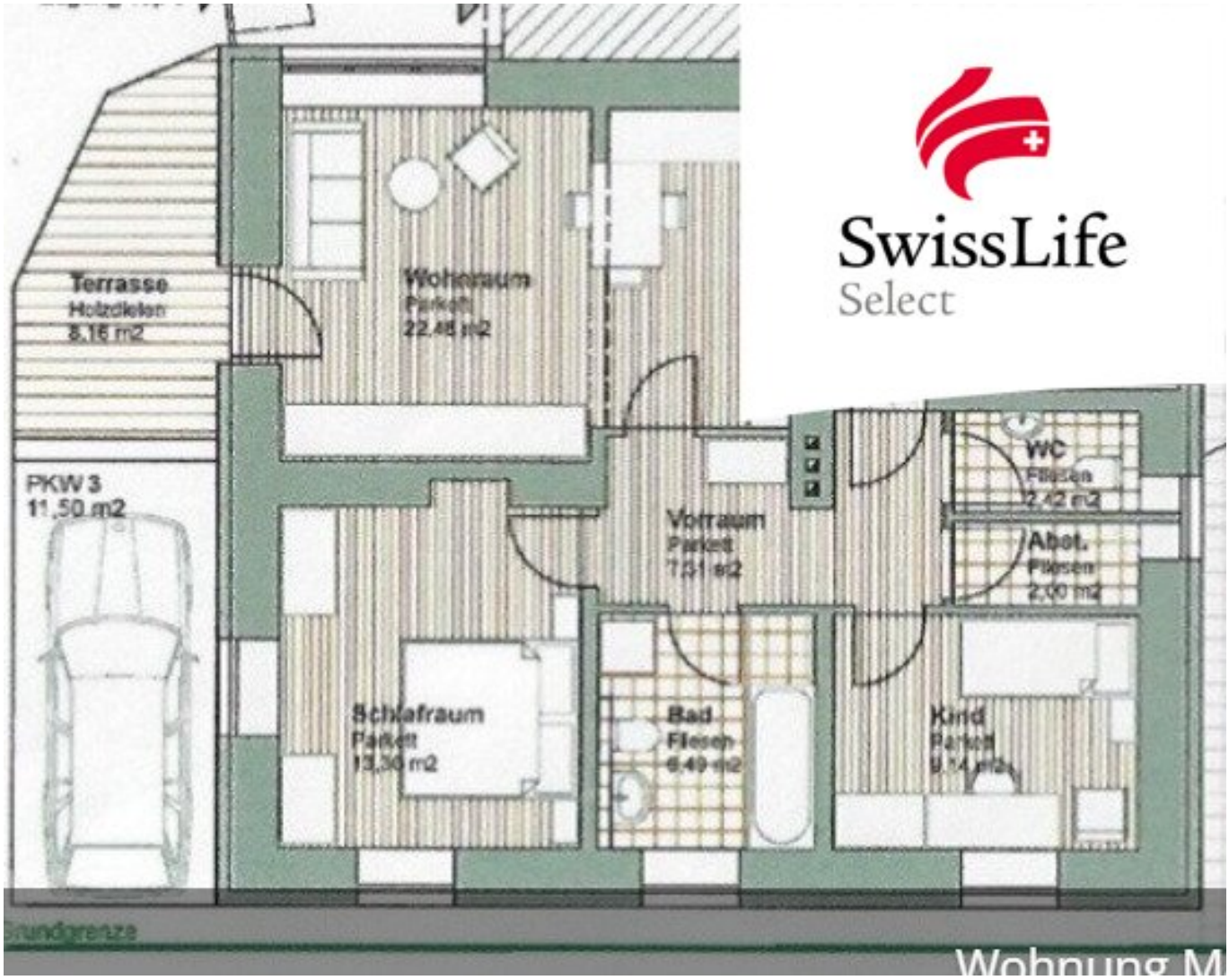
Ansprechpartnerin
Patricia Radauer

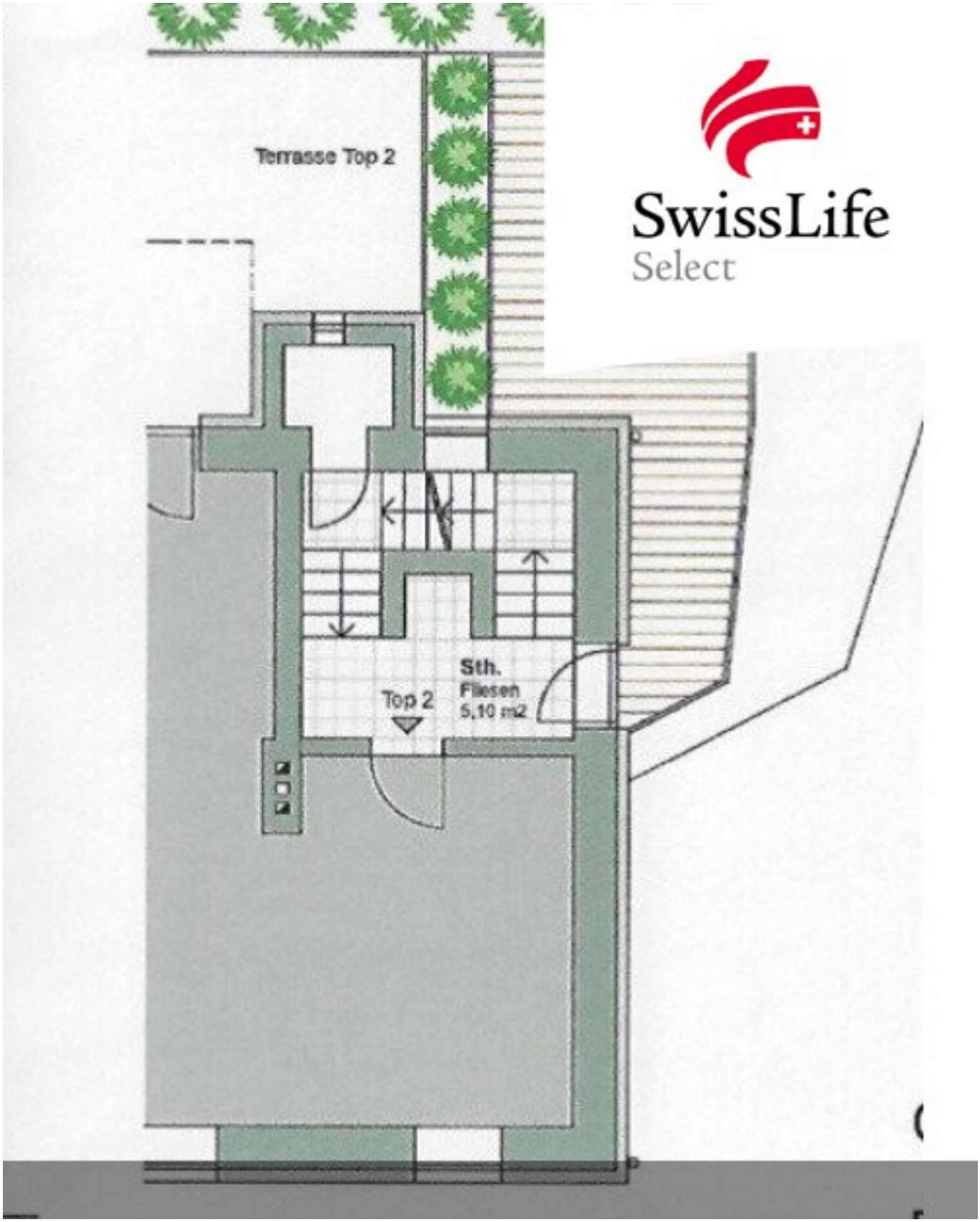
Patricia.Radauer@swisslife-select.at
+43 676 379 3480



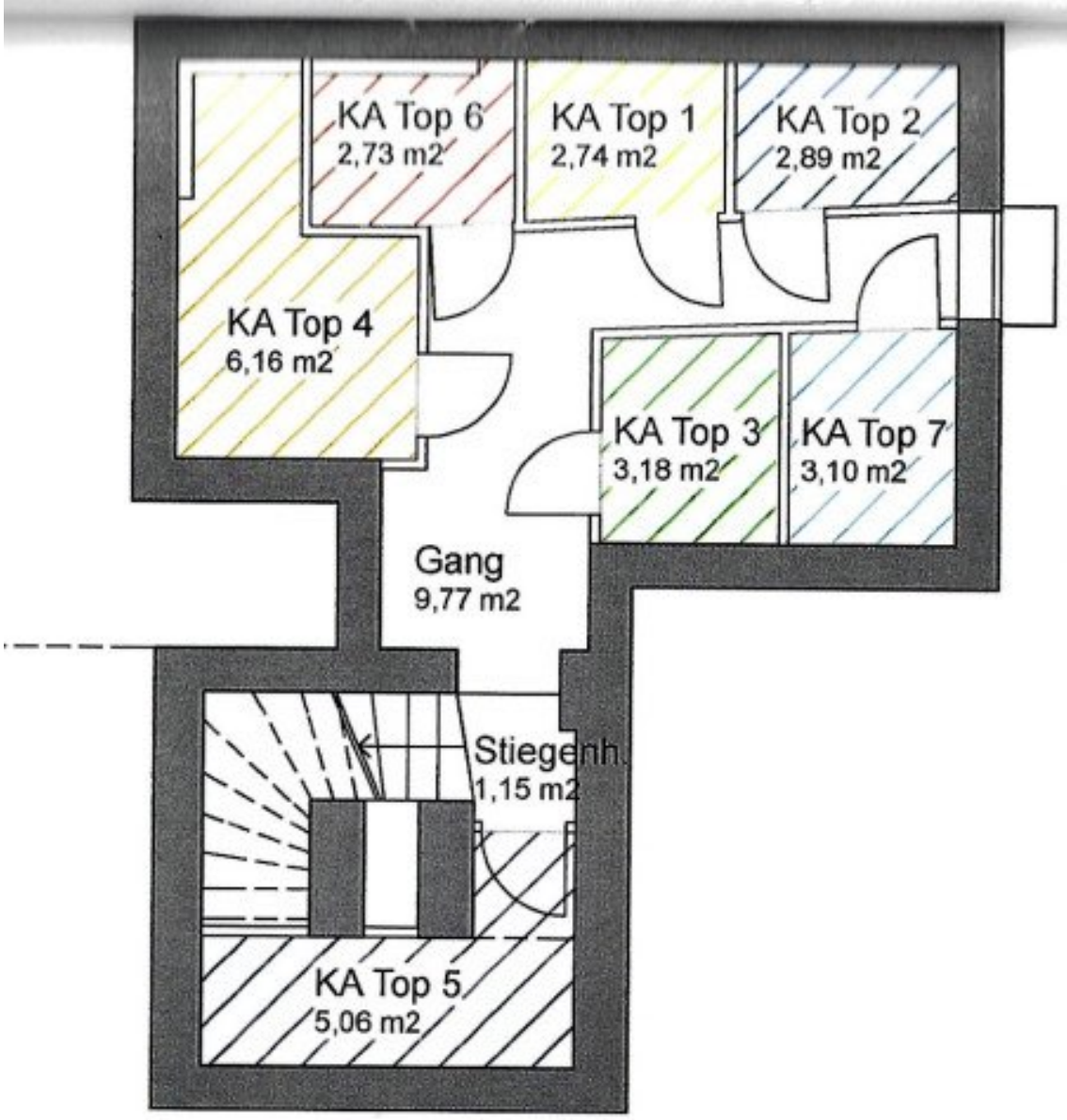



5 min
1,6 km
Gärtnerstraße
Römergasse
Haus der Natur - Museum
für Natur und Technik
Mozart-Wohnh
Restaurant Meissl
& Schadn Salzburg
Direkt am
Hauptbahnhof Graz
Salzach
Produktions-
triebsgesmbH
Direkt vom
Hersteller
Siegmundstor
St. Peter Stif
„Peter" – Öst
St. Peter
Stiftskulinarium
GLAN
Hotel Astoria
4 min
1,4 km
glbrauerei GmbH


SwissLife
Select
Terrasse
Holzdielen
8,16 m2
Wohnraum
Parkett
22,48 m2
PKW 3
11,50 m2
Vorraum
Parkett
7,31 m2
WC
Fliesen
2,42 m2
Abst.
Fliesen
2,00 m2
Schlafraum
Parkett
13,36 m2
Bad
Fliesen
6,49 m2
Kind
Parkett
9,14 m2
Grundgrenze
Wohnung M



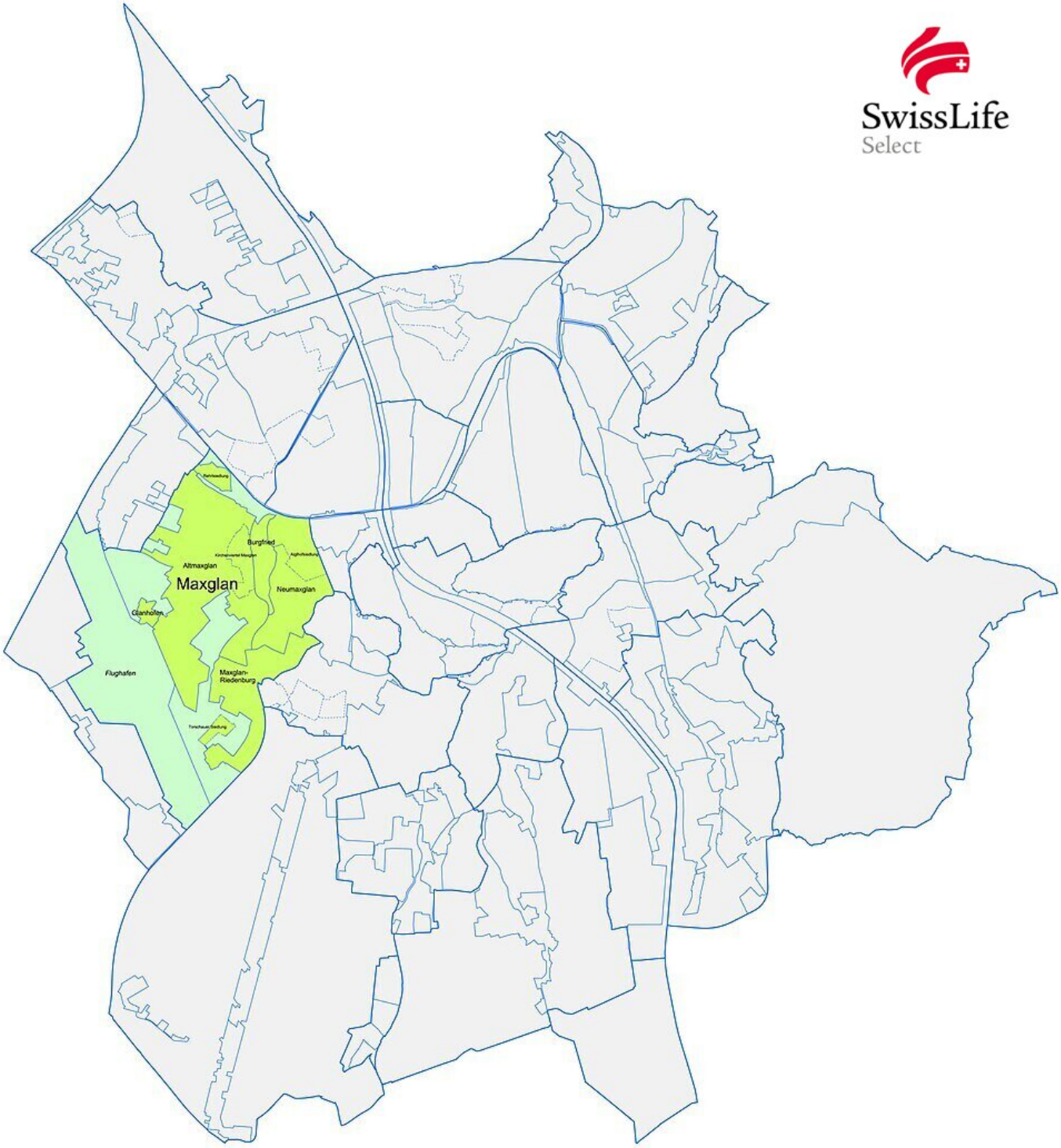
SwissLife
Select



Kellergeschoß

SwissLife Select

SwissLife
Select



Objektbeschreibung

In bester Lage von Maxglan, eingebettet in eine ruhige Seitenstraße verzaubert Ihr neues Eigenheim mit einer großzügigen Süd-West-Sonnenterrasse. Ohne Renovierungsaufwand einziehen- hier finden Sie nicht nur einen Ort zum Wohnen, sondern ein echtes Zuhause.

Der Grundstein Ihres neuen Eigenheims wurde 1950 gelegt. Das Wohnhaus wurde von 2015 bis 2017 Kernsaniert. Dank der umfassenden Sanierung wurden sämtliche Leitungen, Böden, Wände, Fenster, Sanitäranlagen sowie die Außenfassade und das Dach des Wohnhauses erneuert und entspricht dem heutigen Wohnkomfort. In Ihrer Wohnanlage befinden sich nur 7 Wohneinheiten- Sie bewohnen die Erdgeschosswohnung und die Terrasse im ersten Obergeschoss.

Beim Betreten Ihrer ca. 62 m² großen Wohnung gelangen Sie in den gut durchdachten Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Der Flur verbindet alle Wohnräume miteinander und sorgt für eine harmonische Aufteilung.

Herzstück Ihres neuen Zuhauses ist der offene Wohn-Essbereich mit Zugang ins Freie. Ein eingezeichneter Platz im Außenbereich mit idealer Süd-Ost Ausrichtung eignet sich perfekt zum Frühstücken. Die Küche, Essen und Wohnen gehen fließend ineinander über, dennoch gestaltet sich jede Zone zu einem gemütlichen Bereich.

Ihr Lieblingsplatz wird bestimmt die private ca. 23 m² große Relaxterrasse. Der Ausgang der Terrasse befindet sich im ersten Obergeschoss und ist über das allgemeine Stiegenhaus zugänglich. Natürlich ist die Terrasse in Ihrem privaten Eigentum und abschließbar, sodass Sie Ihren Außenbereich ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten können. Die Westlage garantiert Ihnen jeden Abend ein atemberaubendes Farbenspiel am Himmel, während Sie die Ruhe und die Natur genießen können.

Die beiden Schlafzimmer überzeugen durch Ihre gute Raumaufteilung und das angenehme natürliche Licht, das durch die großen Fenster strömt. Das Hauptschlafzimmer bietet Platz für ein Doppelbett und einen geräumigen Kleiderschrank, während das zweite Zimmer flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Auch im modernen Badezimmer mit Tageslicht wird Ihnen nichts fehlen- Walk-in-Dusche, Waschtisch, Handtuchtrockner und eine zweite Toilette perfektionieren den Nassbereich. Eine extra Toilette mit Tageslichtfenster steht Ihren Gästen zur Verfügung.

Ein weiteres praktisches Detail ist der Abstellraum mit Fenster der zusätzlichen Platz für Ihre Utensilien bietet. Ihr Eigenheim ist mit einer eigenen Gastherme ausgestattet, die Ihnen eine unabhängige und effiziente Energieversorgung ermöglicht. Die Fußbodenheizung sorgt für eine gleichmäßige und behagliche Wärmeverteilung in allen Räumen und trägt zu geringen

Betriebskosten bei. Aktuelle Vorschreibung der Hausverwaltung: € 276,94 (Betriebskosten, Wasser/ Kanal, Rücklage)

Abgerundet wird das Angebot von einem KFZ-Stellplatz direkt vor der Wohnung- dieser ist **bereits im Kaufpreis inkludiert.** Für saisonale Gegenstände die Sie außerhalb der Wohnung aufbewahren möchten steht Ihnen ein versperrbares Kellerabteil zur Verfügung.

In einer Zeit, in der Mietpreise immer weiter steigen, wird der Traum vom Eigenheim zur optimalen Lösung. Warum weiter zahlen und nichts besitzen, wenn Sie Ihre eigene Immobilie erwerben können? Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine sichere Zukunft zu investieren! Wir unterstützen Sie gerne bei der Finanzierung!

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin unter **+43 676 379 34 80** oder per Mail **patricia.radauer@swisslife-select.at** | Ich freue mich auf Ihren Anruf Patricia Radauer Swiss Life Select Immobilien

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <1.000m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap