

**Preisreduktion!! TOPLAGE RIEDENBURG - GARAGE  
optional**



**Objektnummer: 31557**

**Eine Immobilie von ART Immobilien eU**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bayernstrasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1970
Wohnfläche:	70,46 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	173,90 €
Heizkosten:	94,38 €
USt.:	32,57 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alfred Horn**

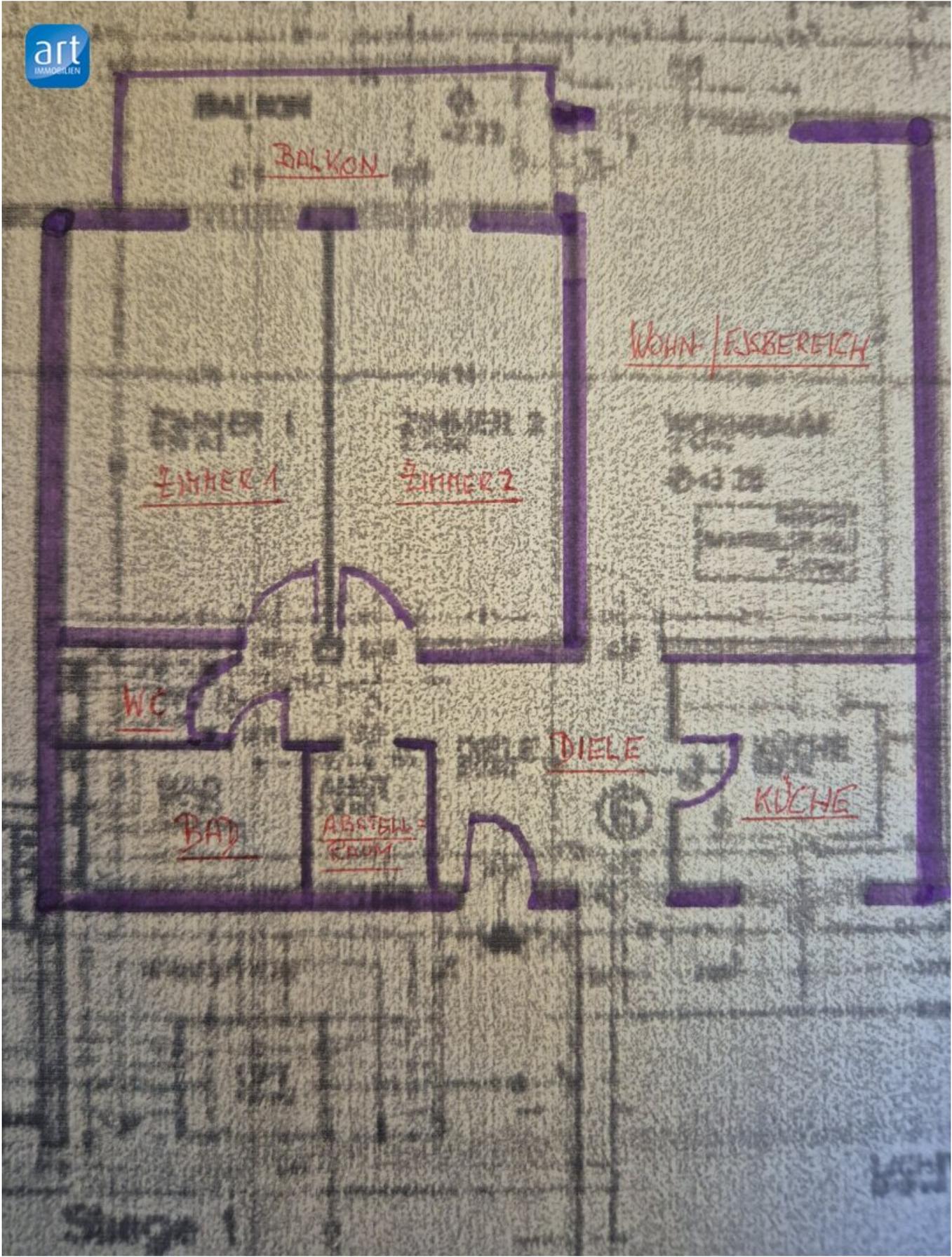
ART Immobilien eU  
Erzherzog Eugen Straße 14  
5020 Salzburg











## Objektbeschreibung

Die ca. 70 m<sup>2</sup> große, wunderschöne Wohnung befindet sich im 1. Stock (Personenlift vorhanden) in erster Reihe einer ruhigen Seitenstraße zur Neutorstrasse, also absolut zentral zur Altstadt, in der gehobenen Wohngegend "Riedenburg" gelegen. Die Ausrichtung des ca. 8 m<sup>2</sup> großen Balkons ist S/O-seitig (schöner Blick auf die hauseigene Grünfläche). Ein Personenaufzug ist vorhanden, somit ist die Wohnung auch seniorengerecht. Die Parkplätze sind Allgemeinfläche für die Hausbewohner. Die zentrale Lage bietet in jeder Hinsicht eine perfekte Infrastruktur, wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schulen, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel bzw. Verkehrsanbindungen, ... usw.

Vom Vorraum (ca. 8,6m<sup>2</sup>) gelangt man zentral in alle Räume. Durch den großen mit Parkett ausgestatteten, hellen Wohn- / Essbereich (ca. 22,6 m<sup>2</sup>) gelangt man zum süd/west-seitigen Balkon (ca. 7,8 m<sup>2</sup>)

Die beiden großzügigen Elternschlaf- / Kinderzimmer (ca. 12,04 bzw. 13,30m<sup>2</sup>) sind echte Ruhe-Oasen.

Das geflieste Bad (ca. 4 m<sup>2</sup>) ist mit eine Dusch-/Wanne ausgestattet und bietet zudem genügend Platz für eine Waschmaschine.

Der Küchenbereich mit Außenfenster ist mit Laminat ausgelegt, die Anschlüsse verlegt, es sind jedoch keine Geräte vorhanden.

### **Zubehör:**

Kellerabteil

Wasch- / Trockenraum (Allgemeinbenutzung).

Und last but not least steht ein absperrbarer Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Ein Tiefgaragenplatz kann für 20.000.- dazugekauft werden und ein weiterer Tiefgaragenplatz könnte über die Hausverwaltung angemietet werden.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.750m

**Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <500m  
Post <250m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap