

# **Traumhafte Terrassenwohnung mit Südwestblick in Top-Lage von Salzburg – Ideal für Naturliebhaber und Stadtmenschen**



Sicht auf das Haus

**Objektnummer: 1226/21970**

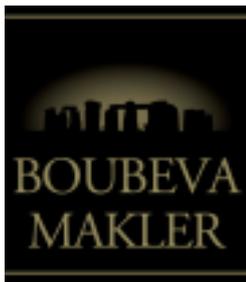
**Eine Immobilie von Boubeva Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Wohnfläche:</b>	78,83 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 55,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,69
<b>Kaufpreis:</b>	370.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Markus Kitz-Augenhammer**

Boubeva Makler GmbH  
Hollandstraße 14 Top 101  
1020 Wien

T +43 660 4678 417





## Objektbeschreibung

Exklusive Terrassenwohnung in idyllischer Lage mit Gartenblick

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in dieser charmanten und sonnendurchfluteten 78 m<sup>2</sup> großen Neubauwohnung, perfekt gelegen in einer ruhigen und dennoch zentralen Umgebung. Mit zwei Schlafzimmern und einer großzügigen Wohnküche bietet diese Wohnung nicht nur Wohnkomfort, sondern auch eine herrliche Aussicht auf den gepflegten Garten. Dank der Südwest-Lage sind alle Räume besonders hell und einladend.

Ausstattung:

Die moderne Einbauküche ist bereits vollständig eingerichtet und bietet viel Raum für kulinarische Entfaltung – lediglich der Kühlschrank müsste nach persönlichem Geschmack ergänzt werden. Das Badezimmer ist mit einem praktischen Waschbeckenunterschrank ausgestattet, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Herzstück der Wohnung ist die 5,34 m<sup>2</sup> große, sonnige Terrasse, die direkt vom Wohnzimmer aus begehbar ist. Sie ist der ideale Ort für entspannende Stunden im Freien oder um gesellige Abende mit Freunden und Familie beim Grillen zu verbringen.

Lage und Verkehrsanbindung:

Gelegen an der Kleißheimer Allee nahe Karlbauernweg, genießt die Wohnung eine hervorragende Verkehrsanbindung. Eine Bushaltestelle direkt vor der Haustür ermöglicht schnellen Zugang zu Salzburgs Altstadt und zum Shopping-Erlebnis im „Europark“. Die Buslinien 1 und 28 bringen Sie in wenigen Minuten zu allen wichtigen Zielen in und um Salzburg.

## Freizeitaktivitäten und Einrichtungen:

Für Aktivitäten im Freien ist diese Lage ideal. Der Schlosspark Kleßheim lädt zum Joggen ein, die Altstadt ist per Fahrrad schnell erreicht und das Fitnessstudio in der „Panzerhalle“ bietet moderne Trainingsmöglichkeiten. Alles befindet sich in angenehmer Nähe zur Wohnung. Zudem gibt es im Innenhof einen Spielplatz, der perfekt für Familien mit Kindern ist.

## Parkmöglichkeiten:

Die Wohnanlage verfügt über eine Tiefgarage, in der Sie zusätzliche Parkplätze kaufen oder mieten können, was die Parksituation erheblich vereinfacht und zur Sicherheit Ihres Fahrzeugs beiträgt.

## Zu Fuß erreichbar:

Europark: 5 Minuten

Panzerhalle: 3 Minuten

Red Bull Stadion: 10 Minuten

Schloss Kleßheim: 15 Minuten

Altstadt von Salzburg: 25 Minuten

## Aktuelle Betriebskosten:

€ 252,89 (Stand 2024)

## Kontakt:

Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, kontaktieren Sie gerne Herr Kitz-Augenhammer unter 0660 46 78 417.

Nebenkosten:

3% Provision zzgl. 20% USt, damit Sie von dieser Gelegenheit erfahren

1,1% Eintragung Grundbuch

3,5% Grunderwerbssteuer

Bis zu 3% für die Kaufvertragserrichtung

Nebenkosten für die Finanzierung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Boubeva Makler GmbH als Doppelmakler tätig ist, und dass zwischen dem Abgeber und der Boubeva Makler GmbH ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis besteht. Es kann, aufgrund von zeitlichen Änderungen, zu Abweichungen der Angaben kommen.

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap