

**K3 - Traumhafte, neuwertige GARTENWOHNUNG mit  
Grünblick! - TIEFGARAGENPLATZ INKLUSIVE!**



**Objektnummer: 1254911**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	2020
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	49,42 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	73,49 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	40,42 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,28 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,71
<b>Kaufpreis:</b>	380.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	251,92 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	28,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Melanie Eder**





**K3**  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Im Jahr 2020 wurde das hochwertig ausgestattete Passivhaus mit 19 Wohneinheiten in ökologischer und massiver Bauweise errichtet, in welchem sich diese topp-ausgestattete, schöne Gartenwohnung befindet.

Barrierefreies Wohnen ist hier möglich, da der Lift von der Tiefgarage sowie vom Keller in jedes einzelne Stockwerk des Wohnhauses führt.

### SO LEBEN SIE HIER IM SCHÖNEN STADTTEIL MAXGLAN:

Die Wohnung verfügt über Fußbodenheizung sowie über ein Lüftungssystem, welches für ein angenehmes Raumklima sorgt!

Alle Fenster verfügen über eine 3-fach Wärmeschutzverglasung!

- **Eingang** - Der hell gestaltete Eingangs- und Garderobenbereich ist mit einem großen Einbauschrank versehen, welcher viel Platz zum Verstauen bietet.
- **Koch-/Essbereich** - Die Küche mit ihren hellen Fronten und der dunklen Arbeitsplatte ist mit einem Bora-Induktionsherd, einem Backrohr, einem Kühl- sowie Tiefkühlschrank und einem Geschirrspüler ausgestattet. Zum Wohnbereich hin wurde an der Küchentheke, welche außerdem über weiteren Stauraum verfügt, der schöne Essplatz mit Hockern eingerichtet.
- **Wohnzimmer** - Neben der großen Balkontüre, welche für viel Lichteinfall sorgt, wurde die gemütliche Wohnzimmerlandschaft und der Wohnzimmertisch platziert. Gleich gegenüber bietet sich sogar ausreichend Platz für einen Wand- und Fernsehschrank.

- **Schlafzimmer** - Auch dieser Raum wird durch die Balkontüre schön mit Tageslicht durchflutet. Mit einem großen Doppelbett, zwei Nachttischen, einer Kommode und einem Kleiderschrank ist dieses Zimmer ausgestattet. Derzeit ist sogar noch Platz für einen Bürotisch und einen Bürostuhl.
- **Badezimmer** - Dieses schöne Badezimmer wurde zum Schlafzimmer hin mit einer fix verglasten Oberlichte ausgestattet - so dringt auch hier noch das Tageslicht ein. Bei den Badezimmerschränken handelt es sich um hochwertige Tischlerarbeit. Das Bad ist ausgestattet mit einer Badewanne, einem Waschtisch inklusive Unterschrank, einem großen Wandspiegel, Hängeschränken, einem Handtuchtrockner, einer Kommode, in welcher die Waschmaschine verbaut wurde sowie einer Toilette.
- **Terrasse** - Auf der 11,57 m<sup>2</sup> großen Terrasse sorgt eine elektrische Vollkassettenmarkise im Sommer für angenehme Beschattung .
- **Garten** - Der 40,42 m<sup>2</sup> große, gemütliche Garten lädt ein zum Entspannen, Garteln, Spielen oder einfach zum Verweilen. Zum Verstauen von Gartenmöbeln, Sitzauflagen, Werkzeug, etc. steht eine große fix montierte Gartenbox bereit.

## DAS GEHÖRT ZUR WOHNUNG:

- Ein eigener 12,5 m<sup>2</sup> großer Tiefgaragenplatz mit absperrbarer E-Ladesteckdose

- Ein eigenes 4,28 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil

## **ALLGEMEINFLÄCHEN:**

- Wasch- und Trockenraum
- Fahrradraum
- Öffentlicher Grillplatz, Grüngärten, Sitz- und Liegemöglichkeiten und Spielanlagen
- Gemeinschaftsraum im Nebengebäude
- Besucherparkplätze

**Bei Ihrer FINANZIERUNG sind wir Ihnen gerne behilflich - Wir kooperieren auch mit deutschen BANKEN!**

**NEUGIERIG GEWORDEN? DANN FREUEN WIR UNS AUF EINEN GEMEINSAMEN**

## **BESICHTIGUNGSTERMIN MIT IHNEN!**

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 <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.500m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <2.500m  
Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap