

## Salzburg Gneis - Stadtleben mitten im Grünen



**Objektnummer: 1792/62**

**Eine Immobilie von asset.X Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	78,26 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,76 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,64
<b>Kaufpreis:</b>	985.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Susanna Scharler

asset.X Immobilien GmbH  
Fischbachstraße 63  
5020 Salzburg

T +43 664 523 83 03

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





## Objektbeschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen auf 78,26 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein ideales Zuhause für Paare oder kleine Familien. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, die helle und freundliche Wohnräume schafft. Die offene Wohnküche bietet ausreichend Platz für kulinarische Abenteuer und geselliges Beisammensein.

Die großzügige Terrasse mit beeindruckenden 23,90 m<sup>2</sup> lädt dazu ein, die atemberaubende Aussicht auf die Festung Salzburg und den majestätischen Untersberg zu genießen – perfekt für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Freunden und Familie.

Die Lage in Gneis zeichnet sich nicht nur durch ihre malerische Umgebung aus, sondern auch durch die hervorragende Verkehrsanbindung. In unmittelbarer Nähe finden Sie Nahversorger, Ärzte und weitere wichtige Einrichtungen, die Ihnen den Alltag erleichtern. Genießen Sie die perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen und der Nähe zur Stadt. Diese Wohnung ist ein wahres Juwel und bietet Ihnen die Möglichkeit, in einer der begehrtesten Gegenden Salzburgs zu leben.

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 <1.500m

Krankenhaus <2.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

#### Sonstige

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <3.500m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap