Charmante 4 Zimmer Garten-Wohnung am Stadtrand von Salzburg

Terrasse

Objektnummer: 551

Eine Immobilie von Comfort4you Immobilien Salzburg

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5023 Salzburg
Baujahr:	2010
Wohnfläche:	113,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Garten:	132,00 m²
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	637.000,00 €
Betriebskosten:	162,00 €
Heizkosten:	228,00 €
Sonstige Kosten:	131,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Helmut Hofer

Comfort4you Immobilien Salzburg

Objektbeschreibung

Ruhig wohnen – zentral leben: Charmante Wohnung am Stadtrand von Salzburg

Diese gepflegte 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in ruhiger und zugleich zentraler Lage am Ortsrand von Salzburg. Die ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur macht dieses Objekt besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Lage und Umgebung

Dank der ausgezeichneten Lage erreichen Sie sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Apotheken, Restaurants sowie öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Minuten – bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Die Nähe zur Innenstadt garantiert kurze Wege und urbanen Komfort, ohne auf Ruhe verzichten zu müssen. Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum idyllischen Samer Mösl – ein beliebtes Naherholungsgebiet mit zahlreichen Spazier- und Radwegen. Hier genießen Sie Natur pur direkt vor der Haustür und finden genügend Raum zur Entspannung im Grünen.

Diese attraktive 4-Zimmer-Gartenwohnung überzeugt mit einer gelungenen Raumaufteilung über zwei Etagen, hochwertiger Ausstattung und einem großzügigen Außenbereich. Mit einer sonnigen ca. 40qm Südwest-Terrasse und einer Gartenfläche von ca. 130 m² bietet sie urbanes Wohnen mit viel Privatsphäre und Grünfläche – ideal für Familien, Paare oder alle, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten.

Raumaufteilung & Ausstattung

Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit integriertem Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse mit **elektrischer Markise zur Beschattung** sowie in den liebevoll angelegten Garten – ein perfekter Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien oder gemütliche Abende mit Familie und Freunden.

Die **offen gestaltete Küche** überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein – ideal für alle, die gerne kochen und genießen.

Ein geräumiger Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und sorgt für einen einladenden Empfang. Ein separates Gäste-WC sowie ein komfortables Badezimmer mit Dusche und Badewanne stehen ebenfalls zur Verfügung. Das Badezimmer ist direkt vom Hauptschlafzimmer aus zugänglich, welches derzeit als Büro genutzt wird. Ein großer, maßgefertigter Wandschrank könnte auf Wunsch in der Wohnung verbleiben.

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten im Untergeschoss

Im ausgebautem Souterrain befinden sich zwei weitere vielseitig nutzbare Räume – ideal als Gästezimmer, Büro, Fitnessraum oder Hobbybereich. Darüber hinaus steht Ihnen ein weiteres kleines Badezimmer mit zusätzlicher Dusche und WC sowie einem Waschmaschinenanschluß zur Verfügung. Ein separater Abstellraum ergänzt das praktische Raumangebot.

Highlights im Überblick:

- Ca. 130 m² Gartenfläche mit Südwest-Terrasse
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit direktem Gartenzugang
- Hochwertig ausgestattete Küche
- 4 Zimmer, vielseitig nutzbares ausgebautes Souterrain
- Bad mit Dusche & Wanne, separates Gäste-WC
- Eigener Waschraum mit zusätzlicher Dusche & WC
- Separater Abstellraum
- Ruhige Lage in Salzburg-Schallmoos mit guter Anbindung

Diese charmante Gartenwohnung bietet nicht nur ein behagliches Zuhause, sondern auch viele Möglichkeiten zur individuellen Nutzung – überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

Sonstiges:

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aus Gründen des Abgeberschutzes nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeiten können.

Allgemeines:

Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben und Auskünfte, die uns von Eigentümerseite und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend; Zwischenverwertung und Irrtum vorbehalten.

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 <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

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

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap