

Sonnige Drei-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgarage | AIGEN



Objektnummer: 476

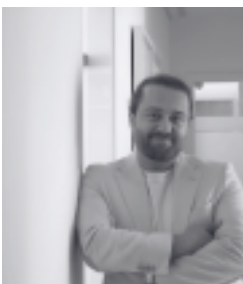
Eine Immobilie von IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5026 Salzburg
Baujahr:	1986
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	76,20 m ²
Nutzfläche:	77,38 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 53,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,23
Kaufpreis:	398.000,00 €
Betriebskosten:	165,09 €
Heizkosten:	69,09 €
USt.:	30,33 €
Provisionsangabe:	

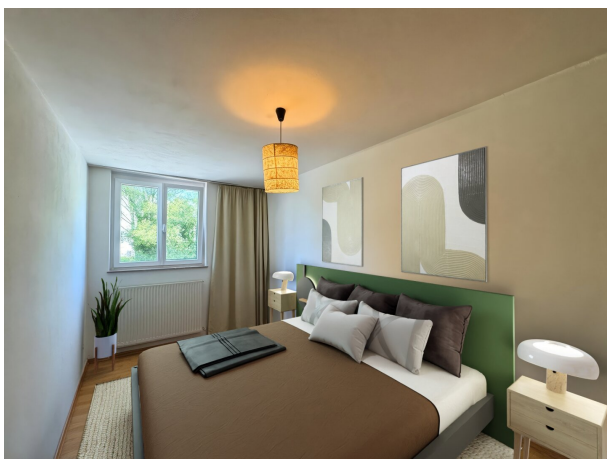
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

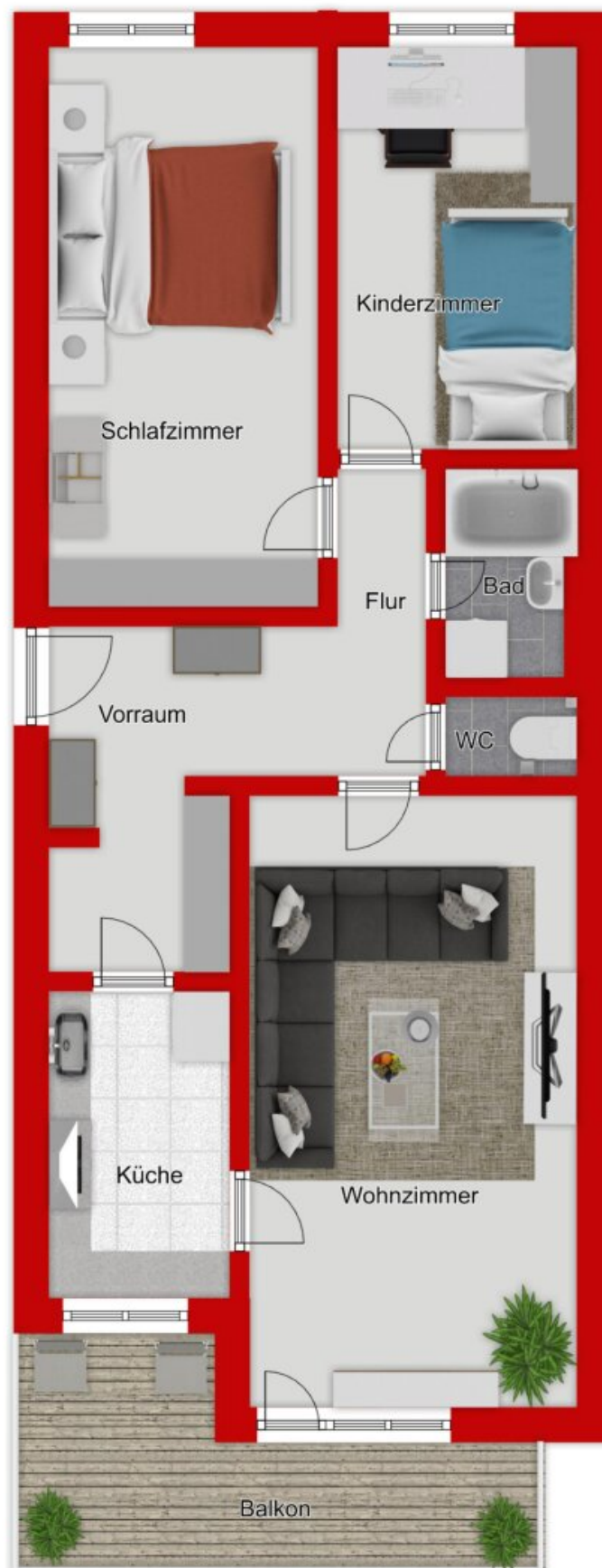
Ihr Ansprechpartner



Siawash Fazlali, MSc

IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH
Fürbergstraße 42A





Realitäten, 2018, 10.000, 10.000

Objektbeschreibung

Sonnige Drei-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgarage – Wohnen in Toplage von Aigen.

Willkommen in dieser **gepflegten Drei-Zimmer-Wohnung** in **besten Lage von Salzburg-Aigen** – einem der **begehrtesten Wohnviertel** der Stadt. Die Immobilie besticht durch eine **durchdachte Raumaufteilung**, **lichtdurchflutete Räume** sowie einen **südlich ausgerichteten Balkon mit Loggia** – ideal für **Paare, Familien** oder **anspruchsvolle Stadtmenschen**, die ein ruhiges Zuhause mit **städtischem Komfort** suchen.

Raumaufteilung & Ausstattung

Die rund **76,2 m² große Wohnung** liegt im **1. Obergeschoss** eines **gepflegten Wohnhauses** aus dem Jahr **1986**. Sie umfasst ein **großzügiges Wohnzimmer** mit Zugang zum **sonnigen Balkon**, ein **Schlafzimmer**, ein weiteres **Zimmer** (z. B. als Kinder- oder Arbeitszimmer nutzbar), eine **separate Küche** mit **Einbauküche** sowie ein **Badezimmer mit Badewanne** und ein **separates WC**.

Die Ausstattung umfasst **gepflegte Ahornparkettböden**, **Kunststofffenster**, welche **2016 erneuert wurden**, sowie eine **zentrale Heizanlage**. Ein **Tiefgaragenstellplatz**, ein **Kellerabteil** sowie **gemeinschaftlich nutzbare Räume** wie ein **Wasch-/Trockenraum** und ein **Fahrradraum** bieten zusätzlichen Komfort.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in **exzellenter Lage in Salzburg-Aigen** – **ruhig, grün** und dennoch **hervorragend angebunden**. Nur wenige Schritte entfernt befinden sich ein **Supermarkt**, **Bushaltestellen** sowie **Schulen, Kindergärten** und **medizinische Einrichtungen**. Auch der **Bahnhof Salzburg Aigen** ist in **fußläufiger Distanz** erreichbar.

Dank der Nähe zur **Salzach** und zum **Gaisberg** ist diese Lage nicht nur **infrastrukturell top**, sondern bietet auch hervorragende **Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten**.

Fazit

Diese Wohnung vereint eine **hervorragende Lage** mit **gepflegtem Wohnkomfort** und **solider Ausstattung**. Die ideale Wahl für alle, die **zentrumstern** und dennoch **ruhig wohnen** möchten – mit einem **hohen Maß an Lebensqualität**.

Zögern Sie nicht – kontaktieren Sie uns für **weitere Informationen** oder zur **Vereinbarung eines Besichtigungstermins**.

Ihr neues Zuhause in Aigen – sonnig, ruhig, perfekt angebunden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Autobahnanschluss <5.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.