

## Postkartenblick inklusive – 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia über den Dächern Salzburgs



**Objektnummer: 506/1554**

**Eine Immobilie von A. Pilz Immobilien und Bauträger GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1962
<b>Wohnfläche:</b>	38,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 80,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,45
<b>Kaufpreis:</b>	214.926,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	121,82 €
<b>Heizkosten:</b>	68,33 €
<b>USt.:</b>	25,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Manfred Holzer**

A. Pilz Immobilien und Bauträger GmbH  
Kornsteinplatz 10  
5400 Hallein

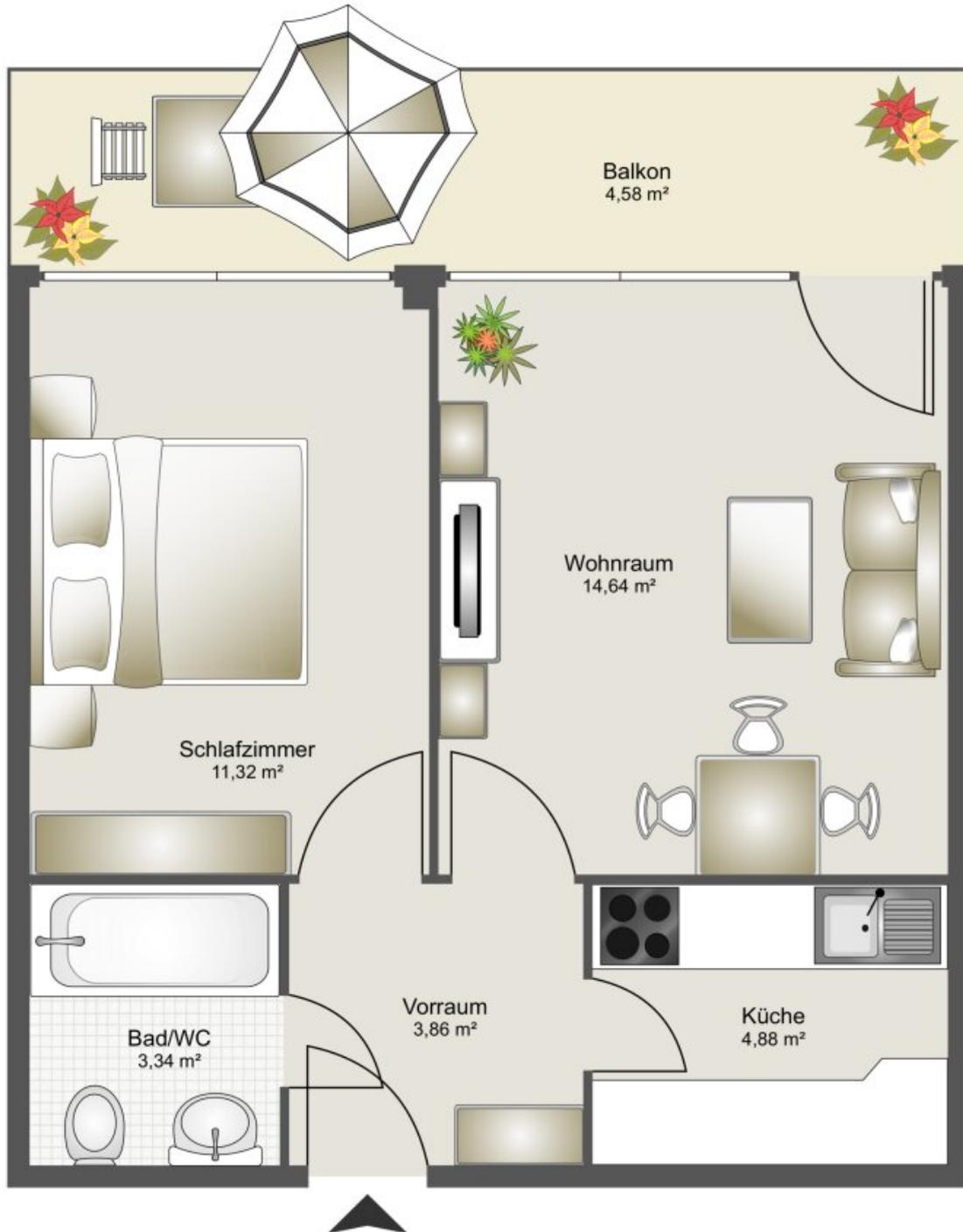


Wir haben nicht nur die **richtige Immobilie**,  
sondern auch die **passende Finanzierung**.

- Keine 20 % Mindest-Eigenmittel
- Seriöses Kreditinstitut
- Keine Bearbeitungs- und Kontoführungsgebühren
- Fixzinsen auf 10 Jahre



**PILZ & PARTNER**  
mensch. wert. immobilie.



## Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 7. Obergeschoß eines sehr gepflegten Mehrparteienhauses an der Ignaz-Harrer-Straße in Salzburg. Obwohl das Gebäude an einer stark frequentierten Straße liegt, ist die Wohnung vollständig zur Südseite ausgerichtet – ruhig gelegen mit beeindruckendem Fernblick über die Dächer der Stadt bis hin zu den Salzburger Voralpen.

Die rund 38 m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt durch einen idealen Grundriss: Zwei gleich große, separat begehbare Zimmer eignen sich optimal als Wohn- und Schlafzimmer. (Bei Vermietung ideal für eine 2er WG!) Ein besonderes Highlight ist die großzügige Loggia mit rund 4 qm, die sich über die gesamte Breite der Wohnung erstreckt und einen selten schönen Panoramaausblick bietet – inklusive Morgensonne.

Die Küche ist eine gut erhaltene Originalausstattung und funktionstüchtig. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne. Im Eingangsbereich befindet sich eine kompakte Garderobennische mit praktischen Stauraummöglichkeiten unter der Decke.

Die Wohnung ist dem Alter entsprechend gut erhalten, eine Modernisierung ist jedoch empfehlenswert und bietet Potenzial zur qualitativen Aufwertung.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet und vor dem Haus ist eine Reihe Parkplätze zur freien Wahl. Zwei Liftanlagen im Haus. Das Stiegenhaus ist besonders gepflegt und hat Tageslicht.

**Fazit: Die Immobilie eignet sich gleichermaßen für Eigennutzer wie für Anleger, die eine solide Stadtwohnung in zentraler Lage suchen. Der Ausblick im 7. Stockwerk ist ein besonderes Zuckerl!**

Auf Ihre Anfrage erhalten Sie unmittelbar und ohne Wartezeit ein Exposé mit weiteren Fotos, Plan und allen Detailinformationen zugesandt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## **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.