

GARTEN-OASE: stylische 3-Zimmer-Wohnung mit Garten/ Terrasse, in Itzling



Garten-Terrasse

Objektnummer: 7230/524
Eine Immobilie von Peges

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,13 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	95,57 m ²
Heizwärmebedarf:	B 29,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	448.000,00 €
Betriebskosten:	144,47 €
USt.:	14,45 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Penninger, MSc.

Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.







Objektbeschreibung

Hier verkaufen wir eine **bestens aufgeteilte 3-Zimmer-Neubau-Wohnung mit einladender Terrasse und großem Garten** in **zentraler Wohnlage**, im Baurechts-Wohnungseigentum (100 Jahre).

Die Wohnung wurde von den Eigentümern als Neubau (Erstbezug) vom Bauträger erworben - die **Salzburger Wohnbauförderung** wurde beim Ankauf in Anspruch genommen (Zuschuss iHv € 41.900,-). Die Wohnbauförderung kann bei Förderungswürdigkeit, mit Zustimmung übernommen werden.

Die **3-Zimmer-Garten-Wohnung** verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 72,13 m² zuzüglich Terrasse mit ca. 12,96 m² und vorgelagertem Garten mit ca. 95,57 m²** und befindet sich im **Erdgeschoss (mit Lift)** eines kürzlich **errichteten Wohnhauses** (Bezug **2023-06**). Die **erstklassige Ausstattung** der Wohnung mit moderner Einbauküche samt allen Geräten, eleganten Bodenbelägen und Fußbodenheizung, geräumigem Sanitärbereich mit Dusche und separatem WC sowie ansprechender Architektur des gesamten Gebäudes mit guter baulicher Ausführung schaffen eine **tolle Wohnatmosphäre**.

Das freundliche Entree führt in das gemütliche **Wohnzimmer**, das mit einer **eleganten Einbauküchen in dunklem Design (inkl. allen Geräten samt Geschirrspüler, etc.)** und großformatig-modernem Fliesenboden im monochromen Stil ausgestattet ist und viel Platz bietet. Zudem ist der Wohnbereich aufgrund der großflächigen Panoramaverglasung mit Zugang zum sonnigen Außenbereich hell und lichtdurchflutet. Der Außenbereich mit (süd-)östlicher Ausrichtung bietet viel **Raum zum Entspannen und Wohlfühlen**. Im **Schlaf- bzw. Arbeitszimmer** mit hellem Parkettboden sorgt ein angenehm ruhiges Wohlfühlambiente für die ideale Schlaf- bzw. Arbeitsumgebung. **Modern und elegant** präsentiert sich auch das Bad, das mit hellem Naturton in Kombination mit weißen Elementen gekonnt in Szene setzt, und mit einer geräumigen **bodengleichen Dusche mit rahmenloser Glaswand** ausgestattet ist. Das WC ist separat angeordnet und verfügt zusätzlich über ein Handwaschbecken. Ein **eigener Waschmaschinen-Anschluss** ist im Abstellraum vorhanden. Für ausreichend Stauraum sorgt ein **Kellerabteil**.

*Raumaufteilung: Vorraum/ Flur, Bad (mit Dusche), WC separat, gemütliches Wohnzimmer mit Kochbereich (Küchenzeile eingerichtet), Abstellraum mit WM-Anschluss, Kinderzimmer, Schlafzimmer; Terrasse, Garten, Kellerabteil, Tiefgaragen-Stellplatz *optional**

Ein **Kellerabteil** (mit Stromanschluss) ist der Wohnung fix zugeordnet. Allgemeinräumlichkeiten, wie Fahrradraum, stehen für die Hausbewohner zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung.

Ein **Tiefgaragenstellplatz** (separat parifiziert) in der hauseigenen Tiefgarage des Hauses steht ebenfalls **optional** zum Ankauf zur Verfügung - die Kosten iHv € 24.500,- sind nicht im

angegebenen Kaufpreis inkludiert.

Die Beheizung der Wohnung sowie auch die Warmwasserbereitung erfolgen mittels **Zentralheizung (Fernwärme)** – mit Direktverrechnung über die Salzburg AG.

Internet und Kabel-TV über die Salzburg ist vorhanden.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m
Flughafen <4.500m

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.