

## Gemütliche Zwei-Zimmer-Wohnung mit Loggia | LEHEN



**IMMO Oberndorfer**  
Oberndorfer Fazlali Schieferer

**Objektnummer: 492**

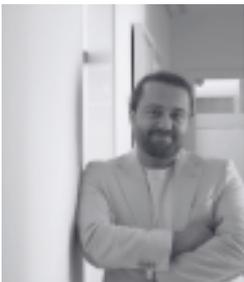
**Eine Immobilie von IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	40,15 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 85,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,33
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	122,73 €
<b>Heizkosten:</b>	62,50 €
<b>USt.:</b>	24,77 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



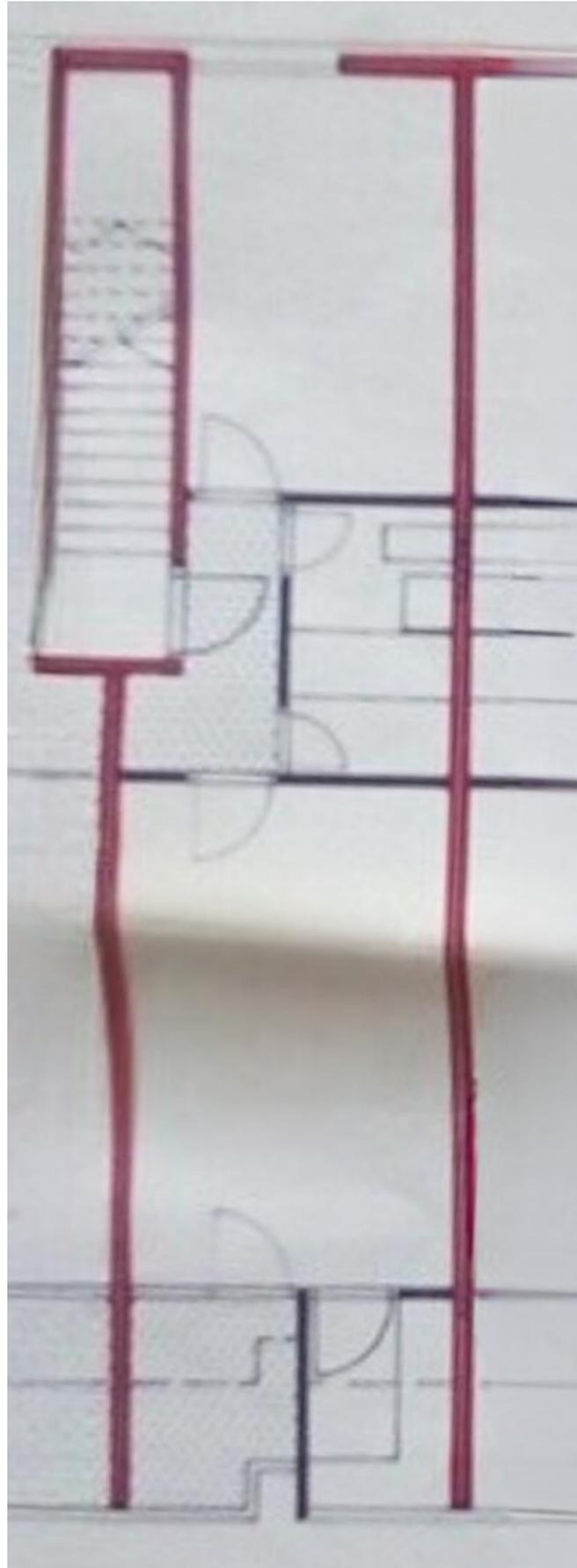
### Siawash Fazlali, MSc

IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH  
Fürbergstraße 42A  
5020 Salzburg









## Objektbeschreibung

### Charmante Zwei-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Salzburg – zentral, gepflegt, ideal für Singles & Paare

Inmitten der begehrten Stadt **Salzburg** erwartet Sie diese **gepflegte Zwei-Zimmer-Wohnung** – ideal für **Singles oder Paare oder Anleger**, die urbanes Wohnen mit Komfort verbinden möchten. Die Wohnung befindet sich in **zentraler Lage** und überzeugt durch eine **durchdachte Raumaufteilung** und eine **ruhige Loggia**.

Auf ca. **40,15 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet die Immobilie ein **funktionales Wohnkonzept**, das sämtliche Bedürfnisse des Alltags abdeckt – perfekt zum Wohlfühlen oder als wertbeständige Investition.

#### Ausstattung & Highlights:

- **Heller Wohnbereich** mit Zugang zur **südseitigen Loggia**
- **Moderne Einbauküche** – ideal für kulinarische Ansprüche
- **Schlafzimmer mit Laminatboden** – gemütlich und ruhig
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Abstellraum** in der Wohnung - mit Waschmaschinenanschluss
- **Wasch- & Trockenraum** im Haus
- **Personenaufzug**
- **Beheizung über Fernwärme**

#### Lagevorteile auf einen Blick:

- **Zentrale Stadtlage** mit ausgezeichneter **Verkehrsanbindung** – Bus und Bahnhof in unmittelbarer Nähe

- Alle **Einrichtungen des täglichen Bedarfs** fußläufig erreichbar: Supermarkt, Bäckerei, Apotheke, Arzt
- Kurze Wege zu **Schulen, Kindergärten, Universität und Kliniken**
- **Grünblick** von der Loggia – Rückzugsort trotz Stadtnähe

Diese Wohnung bietet eine **ideale Kombination aus Lage, Qualität und Preis** – perfekt für Eigennutzer oder als solide Kapitalanlage in der Mozartstadt.

**Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m



Flughafen <3.000m

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.