

**Wohnung (derzeit als Büro genutzt) mit Potential im  
Erdgeschoss – zentral mitten in Salzburg Lehen**



Aussenansicht

**Objektnummer: 7062/454**

**Eine Immobilie von EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schießstattstraße 21
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	82,33 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	350.000,00 €
Betriebskosten:	133,48 €
Heizkosten:	106,90 €
USt.:	48,08 €

## Ihr Ansprechpartner

### Team Salzburg

EBS Wohnungsgeellschaft mbH Linz  
Schießstattstraße 21  
5020 5020 Salzburg

T 0503387800

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

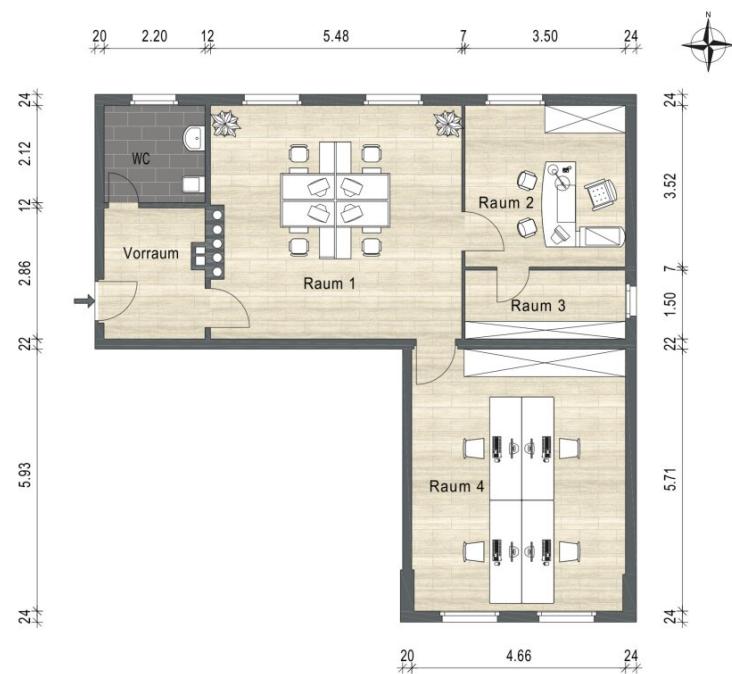


 **EBS**  
WOHNEN









## Erdgeschoss

# Objektbeschreibung

**? Adresse:** Schießstattstraße 21, 5020 Salzburg

**? Nutzfläche:** 82,83 m<sup>2</sup>

**? Lage:** Erdgeschoss

**? Kaufpreis:** € 350.000,-- (zzgl. Kaufnebenkosten)

**? Widmung:** Büro (Umnutzung auf Wohnung möglich)

**? Verfügbarkeit:** kurzfristig / nach Vereinbarung

## Kurzbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in **zentraler Lage von Salzburg**. Sie liegt im Erdgeschoss eines gepflegten Gebäudes in der Schießstattstraße und bietet eine praktische Raumaufteilung, helle Räume sowie einen klar strukturierten Grundriss.

## Raumaufteilung laut Plan

Raum	Fläche
Schlafzimmer	25,42 m <sup>2</sup>
Wohnküche	27,61 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	12,32 m <sup>2</sup>

Abstellraum 5,25 m<sup>2</sup>

WC/Bad 4,62 m<sup>2</sup>

**Gesamtfläche 82,83 m<sup>2</sup>**

#### **Ausstattungsmerkmale**

- **Sanitäreinheit** mit Fenster
- Fenster mit Isolierverglasung
- Bodenbeläge: Teppich & Fliesen
- Zentrale Heizung (Fernwärme)

#### **Lagevorteile**

- Ruhige Seitenstraße in **zentraler Stadtlage**
- **Altstadt & Salzachkai**: ca. 10 Minuten zu Fuß
- **Busanbindung & Nahversorgung** in unmittelbarer Nähe

- **Autobahnauffahrt A1:** ca. 5–7 Minuten
- Öffentliche Stellplätze vor dem Haus verfügbar

## Nutzungsperspektiven

- Eigennutzung als Büro, Kanzlei oder Praxis
- Start-up Base oder Co-Working-Konzept
- Umbau zur **Eigentumswohnung mit 3 Zimmern** denkbar
- **Anlageobjekt** zur Vermietung in bester Lage

Sie sind an weiteren Wohnungsangeboten interessiert?

Ein vielfältiges Angebot finden Sie auf unserer EBS Website.

Zur EBS Immobiliensuche: [EBS Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H - EBS \(ebs-linz.at\)](http://EBS Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H - EBS (ebs-linz.at))

Zur EBS Wohnungsanmeldung: [Wohnungsanmeldung - EBS \(ebs-linz.at\)](http://Wohnungsanmeldung - EBS (ebs-linz.at))

Gerne beraten wir Sie persönlich über unser vielfältiges Angebot, rufen Sie uns einfach an!  
Und das natürlich ohne Vermittlungsgebühren und provisionsfrei!

Angaben sind ohne Gewähr auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Druckfehler vorbehalten!

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <100m

Apotheke <150m

Klinik <750m

Krankenhaus <825m

**Kinder & Schulen**

Schule <125m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <375m

Einkaufszentrum <1.300m

**Sonstige**

Bank <375m

Geldautomat <375m

Post <375m

Polizei <650m

**Verkehr**

Bus <175m

Bahnhof <600m

Autobahnanschluss <1.625m

Flughafen <3.150m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap