

**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:	299.000,00 €
Betriebskosten:	133,48 €
Heizkosten:	106,90 €
USt.:	48,08 €

## Ihr Ansprechpartner

### Team Salzburg

EBS Wohnungsgesellschaft mbH Linz  
Schießstattstraße 21  
5020 5020 Salzburg

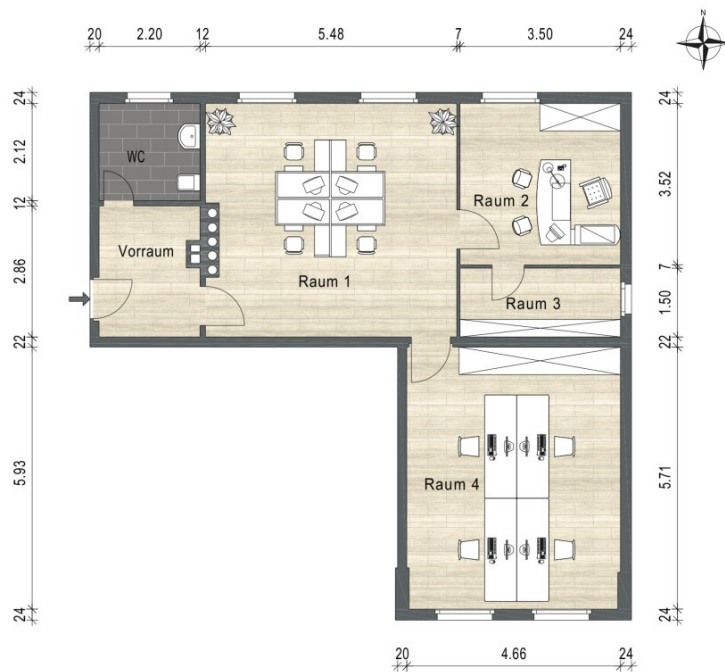
T 0503387800

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









Erdgeschoss

## Objektbeschreibung

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

? **Nutzfläche:** 82,83 m<sup>2</sup>

? **Lage:** Erdgeschoss

? **Kaufpreis:** € 299.000,-- (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>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>82,83 m<sup>2</sup></b>

### **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 \(ebs-linz.at\)](https://www.ebs-linz.at)

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