

## Salzburg Schallmoos - Stadtleben am Puls der Zeit



**Objektnummer: 1792/43**

**Eine Immobilie von asset.X Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	45,80 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	51,67 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,89 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,70
<b>Kaufpreis:</b>	469.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

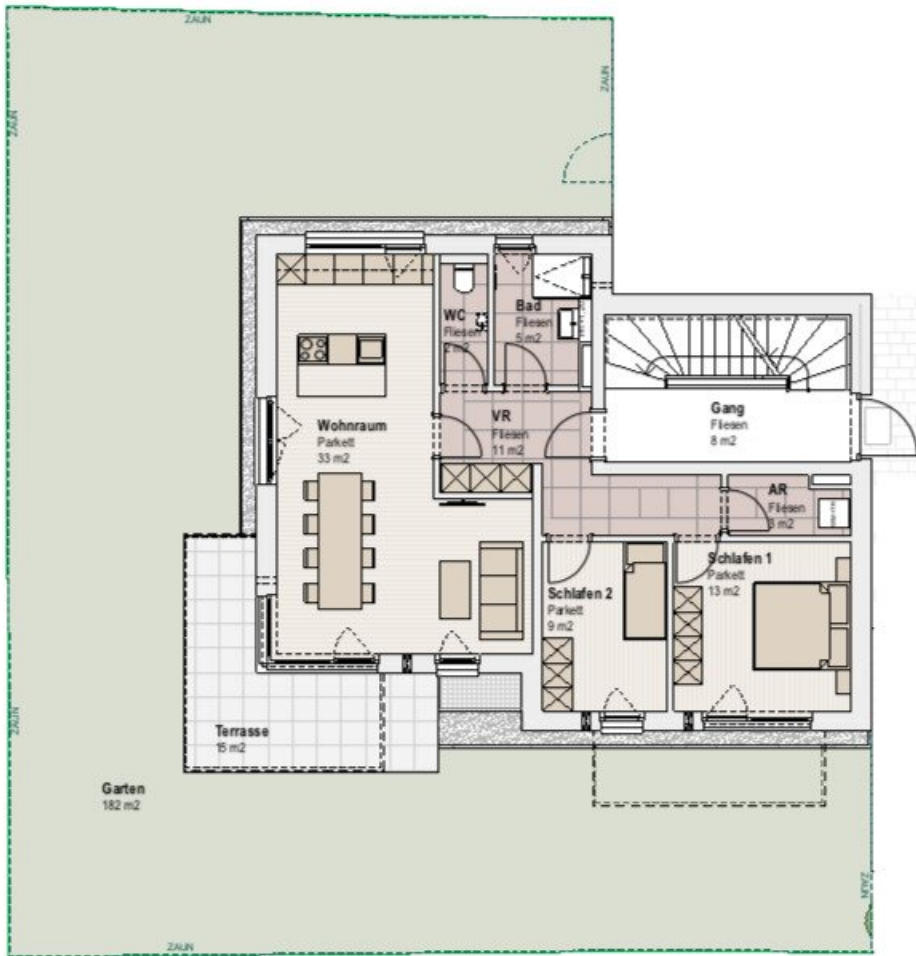
**Susanna Scharler**

asset.X Immobilien GmbH  
Fischbachstraße 63  
5020 Salzburg

T +43 664 523 83 03

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





## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten Stadt Salzburg! Diese schöne Wohnung im 1. Obergeschoß mit einer Fläche von 45,8 m<sup>2</sup> und einem durchdachten Raumkonzept, ist der perfekte Ort für Singles oder Paare, die das Leben in einer der schönsten Städte Österreichs genießen möchten.

Als Erstbezug können Sie sich auf brandneue, stilvolle Elemente freuen, die Ihnen den Einzug so angenehm wie möglich gestalten. Der einladende Wohnraum ist mit elegantem Parkettboden ausgestattet, während die Fußbodenheizung für ein behagliches Wohnklima sorgt.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der Balkon, der Ihnen ermöglicht, die frische Luft und die Aussicht auf die Umgebung zu genießen. Zudem steht Ihnen ein Stellplatz zur Verfügung, was in einer städtischen Umgebung ein unschätzbare Vorteil ist.

Die Wohnung verfügt über ein modernes Bad mit Fenster und Dusche, das perfekte Rückzugsort nach einem langen Tag. Zusätzliche Annehmlichkeiten wie Kabel- und Satelliten-TV sowie eine Luftwärmepumpe runden das Angebot ab und sorgen für zusätzlichen Komfort.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten und Supermärkte sind bequem zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar. Auch der Bahnhof ist nur einen Katzensprung entfernt, was Ihnen eine hervorragende Verkehrsanbindung garantiert.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap