

## Salzburg Schallmoos - Stadtleben am Puls der Zeit



**Objektnummer: 1792/46**

**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>	72,34 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	104,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,92 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>	928.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

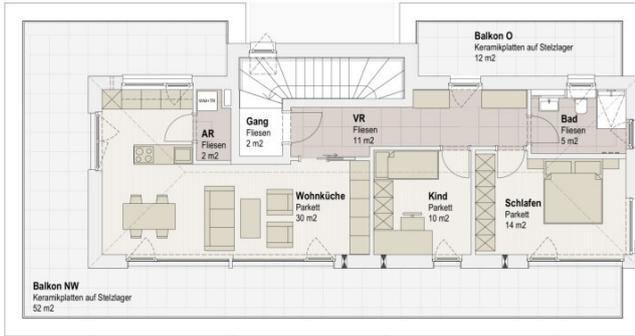
**Susanna Scharler**

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.



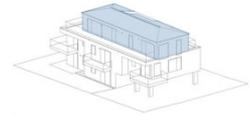


## VERKAUFSPLAN

Käuztzigasse 3

TOP05 | Dachgeschoss

AR	2,15
Bad	5,45
Kind	9,69
Schlafen	14,07
VR	11,40
Wohnküche	29,58
<b>WOHNFLÄCHE</b>	<b>72,34 m<sup>2</sup></b>
AR 5	5,66
Balkon NW	52,20
Balkon O	11,68
<b>PREIS</b>	<b>€ 928.000,00</b>
Parkplatz außen	€ 8.500,00



Maßstab 1:100 in DIN A3  
Planstand vom 01.11.2023, Änderungen vorbehalten!  
\*Flächen gem. IZ WEG, Angaben sind Richtmaße!

Die verwendeten Einrichtungen stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsrichtlinien dar und bedürfen keiner  
Verbindlichkeit für die technische Ausführung und die finale Ausstattung der Einheiten!



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der malerischen Stadt Salzburg! Diese wunderschöne Dachgeschosswohnung bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und zentraler Lage.

Mit einer großzügigen Fläche von 72,34 m<sup>2</sup> und drei hellen, lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Wohnung ideal für Paare, Familien oder als Investitionsobjekt. Genießen Sie den Luxus eines Erstbezugs – hier können Sie Ihre individuellen Wohnträume verwirklichen und sich sofort wohlfühlen.

Der offene Wohnbereich besticht durch hochwertige Fliesen und stilvolles Parkett, das eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Die Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme an kalten Tagen und macht die Wohnung zu einem Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen können.

Besonders hervorzuheben ist die großzügige Südwestterrasse, die nicht nur viel Sonnenlicht bietet, sondern auch einen herrlichen Blick auf die Umgebung. Hier können Sie entspannen, die Seele baumeln lassen und die schönen Sommerabende mit Freunden und Familie genießen. Ergänzt wird das Angebot durch einen großzügigen Balkon, der zusätzlichen Platz im Freien bietet.

Ein elegantes Badezimmer mit Dusche und modernen Sanitäreinrichtungen rundet das Angebot ab und sorgt für einen Hauch von Luxus in Ihrem Alltag.

Ein weiterer Pluspunkt sind die zwei Stellplätze, die Ihnen und Ihren Gästen jederzeit bequemen Zugang ermöglichen. So sind Sie immer flexibel und unabhängig.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten oder Supermarkt – alles ist nur einen kurzen Fußweg entfernt. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend. Bus und Bahnhof sind schnell erreichbar, sodass Sie bequem in die wunderschöne Altstadt oder in die umliegende Natur gelangen können.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause in Salzburg 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