

## Salzburg Schallmoos - Stadtleben am Puls der Zeit



**Objektnummer: 1792/45**

**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>	45,95 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	51,18 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>	3,92 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>	489.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

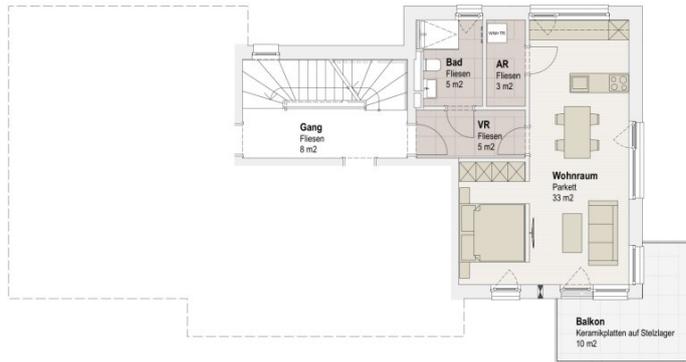
**Susanna Scharler**

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

Käuzlgasse 3

TOP04 | 1. Obergeschoss

	RAUMHÖHEN	
AR	2,50	3,18
Bad	2,50	4,92
VR	2,50	4,97
Wohnraum	2,50	32,88
WOHNFLÄCHE	65,95 m <sup>2</sup>	
AR 4	3,92	
Balkon	10,46	

PREIS	€ 489.000,00
Parkplatz außen	€ 8.500,00



Maßstab 1:100 in DIN A3  
 Planstand vom 20.11.2023, Änderungen vorbehalten!  
 \*Flächen gem. B2 WEG, Angaben sind Richtmaße!

Die verwendeten Einrichtungen stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsbeispiele dar und bedürfen keiner Verantwortlichkeit für die technische Ausführung und die finale Ausstattung der Einbauten!



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der bezaubernden Stadt Salzburg!

Diese Wohnung mit 45,95 m<sup>2</sup> besticht durch eine durchdachte Raumgestaltung, die Wohnen und Entspannung auf ein neues Level hebt. Mit einem abgetrennten Schlafbereich, einem großzügigen Wohn- und Esszimmer mit Zugang zum 10,46 Quadratmeter großen Balkon, einem Abstellraum und einem Badezimmer bietet diese Wohnung alles, was Sie für ein komfortables Leben benötigen.

Der Erstbezug ermöglicht es Ihnen, von Anfang an in eine brandneue, moderne Wohnatmosphäre einzutauchen. Die Wohnung ist mit hochwertigem Parkett und eleganten Fliesen ausgestattet, die nicht nur für eine ansprechende Optik sorgen, sondern auch für ein angenehmes Wohnklima. Die Fußbodenheizung sorgt zudem für wohlige Wärme an kalten Tagen. Ein Stellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung, was in der Stadt Salzburg besonders wertvoll ist. So haben Sie immer einen Parkplatz in der Nähe und können sich stressfreier bewegen.

In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken sind schnell erreichbar. Supermärkte und Bäckereien befinden sich ebenfalls in der Umgebung, sodass Sie Ihren Einkauf bequem erledigen können. Die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Bus und Bahnhof sind bequem erreichbar, sodass Sie sowohl die Innenstadt als auch die umliegenden Regionen mühelos erreichen können.

Zögern Sie nicht, uns für einen Besichtigungstermin zu kontaktieren – Ihr Traum vom Eigenheim 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