

## Salzburg Schallmoos - Stadtleben am Puls der Zeit



**Objektnummer: 1792/44**

**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>                   | 35,24 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 38,68 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>                       | 4,86 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>                    | 389.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

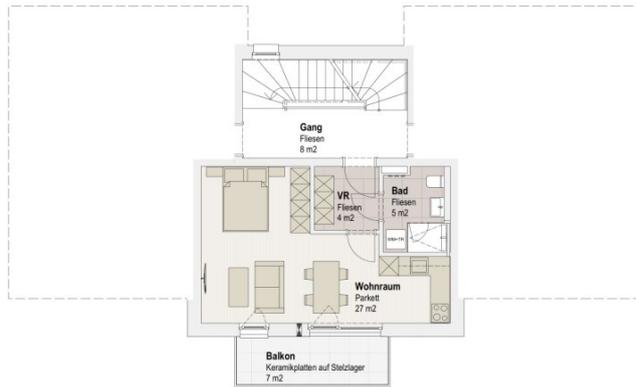
**Susanna Scharler**

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

TOP03 | 1. Obergeschoss

|                  | RAUMHÖHEN                  |       |
|------------------|----------------------------|-------|
| Bad              | 2,50                       | 4,80  |
| VR               | 2,50                       | 3,92  |
| Wohnraum         | 2,50                       | 26,52 |
| <b>WOHNFÄCHE</b> | <b>35,24 m<sup>2</sup></b> |       |
| AR 3             | 4,86                       |       |
| Balkon           | 6,88                       |       |

| PREIS           | € 389.000,00 |
|-----------------|--------------|
| Parkplatz außen | € 8.500,00   |



Maßstab 1:100 in DIN A3  
 Planstand vom 01.11.2023, Änderungen vorbehalten!  
 \*Flächen gem. K2 WEG, Angaben sind Richtmaße

Die verwendeten Einrichtungen stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsbeispiele dar, sind bestanden keine Verbindlichkeit für die technische Ausführung und die finale Ausstattung der Einheiten!



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Salzburg!

Mit einer Fläche von 35,24 m<sup>2</sup> und einem durchdachten Grundriss präsentiert sich die Wohnung im Erstbezug und ist ideal für Singles oder Paare. Der lichtdurchflutete Raum schafft eine einladende Atmosphäre, die Sie nach einem langen Tag entspannen lässt. Der hochwertige Parkettboden verleiht der Wohnung eine gemütliche Note, während die Fliesen in der modernen Dusche und der Fußbodenheizung für zusätzlichen Komfort sorgen. Mit einer Luftwärmepumpe ausgestattet, profitieren Sie von einer umweltfreundlichen und kosteneffizienten Heizlösung. Hier können Sie sich ganzjährig wohlfühlen.

Die Wohnung verfügt über einen Balkon, der nach Südwesten ausgerichtet ist. Genießen Sie die Sonne und die frische Luft beim Frühstück oder einem Glas Wein am Abend.

In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ob mit dem Bus oder dem Zug, Sie erreichen schnell und unkompliziert alle wichtigen Ziele in der Stadt und darüber hinaus.

Zögern Sie nicht, uns für einen Besichtigungstermin zu kontaktieren.

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 <1.000m

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