

Ruheoase nahe PMU & Stadtzentrum



Herrliche Loggia mit Vormittagssonne

Objektnummer: 902

Eine Immobilie von VISTE Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hüttenbergstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1964
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	29,70 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,50 m ²
Heizwärmebedarf:	C 89,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,87
Kaufpreis:	159.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	5.353,54 €
Betriebskosten:	104,09 €
Heizkosten:	24,98 €
USt.:	15,41 €
Infos zu Preis:	

BK inkl. HK, WW über Elektro-Boiler

Provisionsangabe:

5.724,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner









Objektbeschreibung

Gemütliche Kleinwohnung mit bester Infrastruktur

Manchmal ist es nicht die neueste Wohnung, die das beste Gefühl vermittelt – sondern die, in der alles am richtigen Platz ist. Diese gepflegte Garconniere im 3. Stock eines soliden Hauses aus den 60er Jahren bietet genau das: eine ruhige, funktionale und sonnige Wohnlösung für Studierende oder Stadtmenschen mit Sinn für Beständigkeit.

Die Wohnung liegt hofseitig nach Osten ausgerichtet – mit Blick ins Grüne der „Neuen Mitte Lehen“ und Morgensonne auf der gemütlichen Loggia. Der durchdachte Grundriss überzeugt: Ein heller Wohn-Schlafräum, eine separate Küche mit Fenster, ein klassisches Bad mit Wanne und WC, ein Vorraum mit Garderobe – alles da, was man braucht, und das in einem angenehm ruhigen Wohnumfeld.

Das Bad mit seinen blauen Fliesen hat mittlerweile fast schon Retro-Charme, das Haus selbst ist sehr gepflegt, auch die Außenanlagen sind sauber und liebevoll betreut. Allgemeinräume wie Waschküche, Fahrradraum, Trockenraum sowie ein Gemeinschaftsgarten stehen zur Verfügung – ebenso wie ein Allgemeinparkplatz.

Die Lage spricht für sich: Nah an den Universitäten, der Stadt und dem Naherholungsgebiet Salzachufer – und eine Busstation praktisch vor der Haustür.

Wichtiger Hinweis für die Vermietung, für Anleger: Allgemeinelektrik wurde erneuert - FI-Schutzschalter vorhanden, allerdings außer Betrieb - da Erdungskabel in der Wohnung nicht vorhanden ist.

Für Eltern, die ihren Kindern nicht irgendeine Unterkunft bieten wollen, sondern ein Stück Zuhause auf Zeit – solide, ruhig und mit guter Energie – ist diese Wohnung dennoch ein echter Geheimtipp.

Ein Blick in die Zukunft:

Für das Jahr 2026 ist seitens der Hausverwaltung eine Dach- und Fassadensanierung ins Auge gefasst. Noch wurde kein verbindlicher Beschluss gefasst, jedoch ist – je nach Umfang der Maßnahmen – mit einer einmaligen Sondervorschreibung von rund € 1.500,- zu rechnen. Eine Investition, die langfristig nicht nur dem Werterhalt des Hauses, sondern auch der Wohnqualität zugutekommt.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.250m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <750m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.750m

Flughafen <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap