

**Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse in ruhiger Lage von Salzburg-Maxglan**



**Objektnummer: 557**

**Eine Immobilie von Comfort4you Immobilien Salzburg**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Terrassenwohnung       |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 5020 Salzburg                    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2022                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 76,00 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>                       | 5,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A+ 0,62                          |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 599.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 275,00 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Helmut Hofer**

Comfort4you Immobilien Salzburg  
Fischbachstraße 29A

5020 Salzburg

T +43 662 931624

H +43 676 531 99 78

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur





## Objektbeschreibung

Diese attraktive **3-Zimmer-Wohnung** befindet sich in **Salzburg-Maxglan**, einem der gefragtesten Stadtteile der Stadt, und überzeugt durch ihre **sehr ruhige Lage**, eine **hervorragende Infrastruktur** sowie eine **ausgezeichnete Verkehrsanbindung**. In unmittelbarer Nähe liegt das beliebte **Einkaufszentrum Europark** mit vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. **Kindergärten, Schulen, Apotheken und Ärzte** sind bequem fußläufig erreichbar.

Wer gerne auf das Auto verzichtet, profitiert von der idealen Lage: Die **historische Salzburger Altstadt** ist in etwa **15 Minuten mit dem Fahrrad** erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe, gleichzeitig ist eine **optimale Anbindung an das Autobahnnetz (A1)** gegeben.

Die charmante, rund **76 m<sup>2</sup> große Neubauwohnung** besticht durch ihre **durchdachte Raumaufteilung** und ein angenehmes Wohngefühl. Bereits beim Betreten empfängt Sie ein **großzügiger Eingangsbereich** mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Von hier aus gelangen Sie in das **lichtdurchflutete Wohnzimmer** mit Zugang zu einem **westseitig ausgerichteten Balkon**.

Ein besonderes Highlight ist die über eine **interne Treppe erreichbare Dachterrasse** mit ca. **54 m<sup>2</sup>**, die einen **freien, beeindruckenden Ausblick** bietet und zum Entspannen sowie zum Genießen lauer Sommerabende einlädt.

Die **moderne, neue Küche** ist hochwertig ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich. Zwei weitere **helle Zimmer** stehen als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer zur Verfügung. Das **hell verflieste Badezimmer** verfügt über eine großzügige, **begehbare Dusche**, ein separates WC sowie einen **Waschmaschinenanschluss**.

Die Wohnung befindet sich im **1. Obergeschoß eines neu errichteten Mehrparteienhauses** mit lediglich **vier Wohneinheiten** und bietet dadurch ein besonders angenehmes, privates Wohnumfeld. Ein **eigenes Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet. Zudem stehen **zwei PKW-Abstellplätze**, davon **ein überdachter**, zur Verfügung die gesondert zu erwerben sind.

Diese großzügige **3-Zimmer-Dachterrassenwohnung** vereint Wohnkomfort, Ruhe und urbane Nähe auf ideale Weise und bietet ein Wohnerlebnis mit echtem Mehrwert.

**Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin** – diese besondere Immobilie kann jederzeit besichtigt werden.

**Sonstiges:**

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aus Gründen des Abberschutzes **nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten** bearbeiten können.

## **Allgemeines:**

Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben und Auskünfte, die uns von Eigentümerseite und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend; Zwischenverwertung und Irrtum vorbehalten.

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap