

**ERSTBEZUG! Kernsanierte Festspielwohnung mit Balkon  
in bester Lage! Ihr perfektes Stadtjuwel!**



**Objektnummer: 286559**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Adresse                       | Steingasse                               |
| Art:                          | Wohnung - Etage                          |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 5020 Salzburg                            |
| Baujahr:                      | 1800                                     |
| Zustand:                      | Erstbezug                                |
| Alter:                        | Altbau                                   |
| Wohnfläche:                   | 81,64 m <sup>2</sup>                     |
| Nutzfläche:                   | 84,58 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 4                                        |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Balkone:                      | 1                                        |
| Heizwärmebedarf:              | <b>E</b> 195,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>F</b> 3,60                            |
| Kaufpreis:                    | 890.000,00 €                             |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 10.522,58 €                              |
| Provisionsangabe:             |                                          |

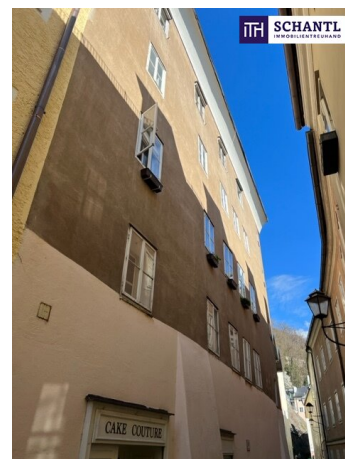
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

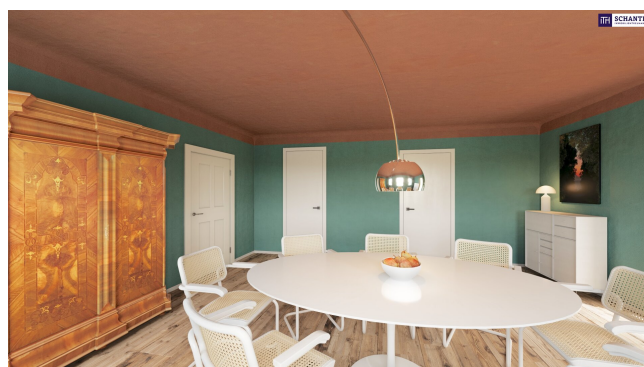
## Ihr Ansprechpartner



**Mark Prettenthaler**

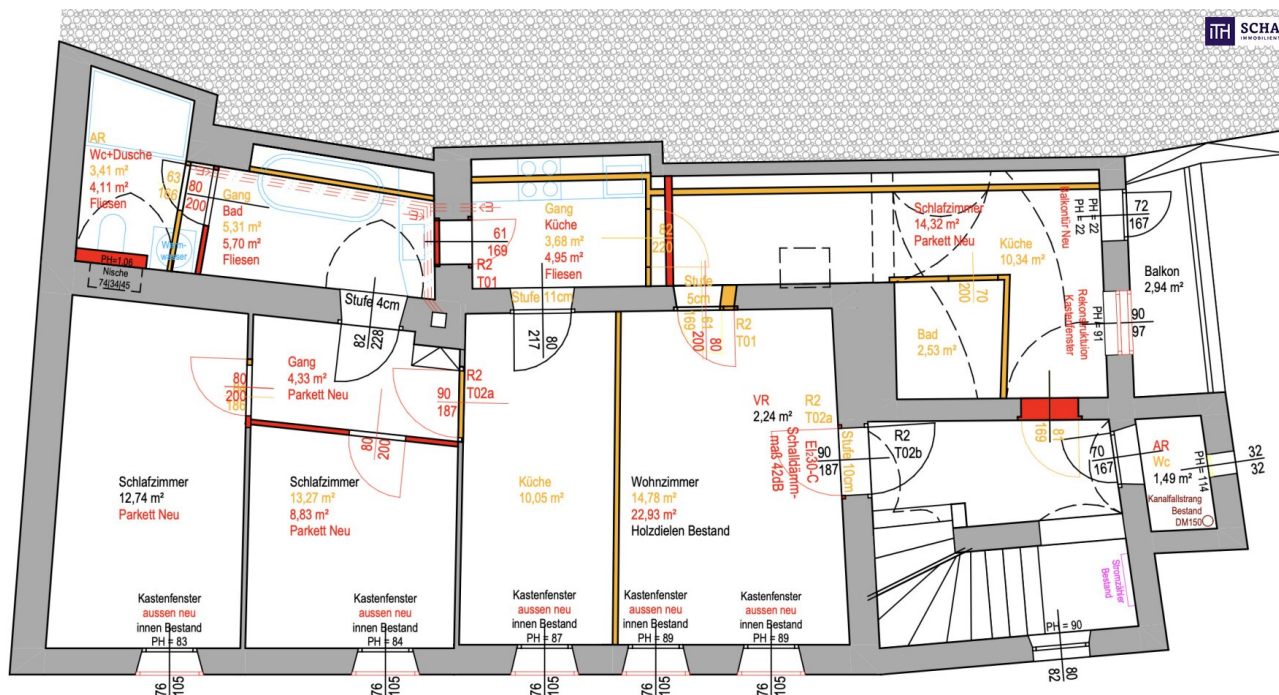
Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a











GRUNDRISS 3. STOCK | M = 1:100

## Objektbeschreibung

**Kernsaniert + Top Zentrumslage + Perfekte Infrastruktur + Ruhelage + Balkon + Erstbezug + 3.OG + Hell und Sonnig!**

**Sie treten ein und werden sich zu Hause fühlen! Worauf warten Sie noch?**

Profitieren Sie von einer TOP-Infrastruktur, einer idealen öffentlichen Anbindung und dem Genuss dieser absoluten Prestigelage!

Die zum Verkauf stehende Wohnung ist ein einzigartiges Highlight für alle, die sich ihren Wohnraum ganz nach ihren Wünschen gestalten möchten. Wir nennen es: **Die perfekte Festspiel-Wohnung**. Die Sanierung sieht folgenden Grundriss vor: direkter Zugang in das große Esszimmer, eine separate Küche, zwei ruhige Schlafzimmer, ein ca. 10 m<sup>2</sup> großes Badezimmer mit WC und Dusche, sowie den Lounge Bereich mit direktem Zugang zum schönen Balkon, der ca. 3 m<sup>2</sup> umfasst!

Diese Wohnung ist der Innbegriff eines stilvollen Altbaus, gepaart mit moderner Technik und Eleganz. Die Wohnung wird streng nach den Richtlinien und Vorgaben des Denkmalschutzes saniert. Die Pläne und der Umbau wurden bereits behördlich bewilligt. Alle Genehmigungen bezüglich Umplanung, Denkmalschutz, Heizung, Fenster, etc. wurden ebenfalls vom Verkäufer bereits eingeholt. Auch die Haus Fassade wird neu gestrichen, sodass das Haus bald von außen im neuen Glanz erstrahlt.

### **Facts zur Sanierung:**

- Neue Holzkasten Fenster
- Neue Türen (Design auf Kundenwunsch)
- Fußböden werden restauriert
- Neues edles Feinsteinzeug im Badezimmer
- Restaurierung der barocken Eingangstüre
- Wohnzimmer, Küche, Bad und WC mit Fußbodenheizung

- Infrarotheizung - WLAN gesteuert
- Villeroy & Boch Armaturen
- Sanierung des Balkons, uwm...

**Das Motto für dieses Stadtjuwels lautet: 3, 2, 1 und LOS!**

Wohnfläche: ca. 81,64 m<sup>2</sup> + Balkon: ca. 3 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 890.000.-

Provision: 3% vom KP zzgl. 20% Ust.

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten
- o Eigentümerversammlungsprotokoll (Falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Worauf warten Sie noch, diese perfekte 3-Zimmer Wohnung wird nicht lange zu haben sein!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap