

Wohnlich mit Flair: 2-Zimmer-Dachgeschoß-Wohnung mit Tiefgarage



Objektnummer: 7230/534
Eine Immobilie von Peges

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1986
Wohnfläche:	59,37 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	3,30 m ²
Heizwärmebedarf:	C 96,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,19
Kaufpreis:	282.000,00 €
Betriebskosten:	99,98 €
Heizkosten:	57,15 €
USt.:	23,22 €
Provisionsangabe:	

10.152,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

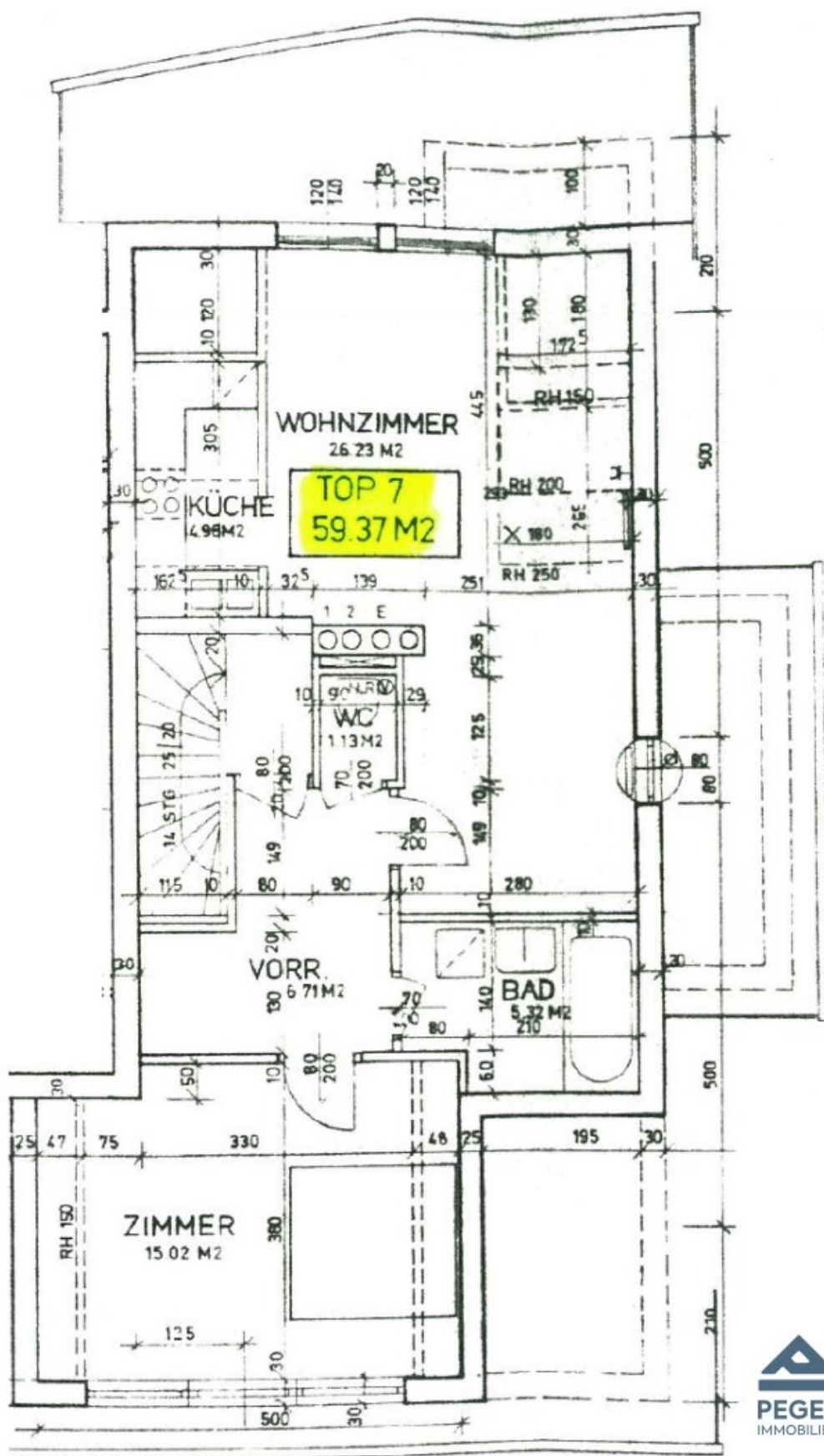


Michael Penninger, MSc.

Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.
Itzlinger Hauptstraße 57
5020 Salzburg







Objektbeschreibung

Die **charmante 2-Zimmer-Dachgeschoß-Wohnung mit besonderem Flair** in angenehm ruhiger Wohnlage in Salzburg-Itzling, Wasserfeldstraße, **nahe der Salzach bzw. dem Mayburger Kai** sowie dem Techno-Z, befindet sich im **obersten Stock** (3. Obergeschoss/ Dachgeschoss - ohne Lift) eines gepflegten Mehrparteienwohnhauses (Baujahr 1986), mit nur 7 Wohnungen bei diesem Eingang, und verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 59,37 m²**. Die Lage garantiert **beste Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz** – Bus und Lokalbahn sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar – sowie **Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten** in unmittelbarer Nähe.

Die gepflegte Wohnung bietet eine **durchdachte räumliche Einteilung und ein ansprechend helles Wohnambiente**. Ausreichend Platz für die Garderobe findet sich im freundlichen Eingangsbereich. Der **Wohn- und Essbereich** mit charmanten **Dachschrägen** ist mit **Parkettboden** ausgestattet und bietet den **perfekten Rahmen für das gesellige Beisammensein**. Der in das Wohnzimmer integrierte **Kochbereich** ist mit einer **Einbauküche** (inkl. Geräten) ausgestattet. **Großflächige Fensterfronten** samt Türen sorgen für entsprechende Belichtung und Wohlfühlatmosphäre. Die perfekte Schlafumgebung bietet das individuell gestaltete **Schlafzimmer** mit **Rundkuppel-Gewölbe** und einer Fläche von ca. **15,02 m²**. Das **Bad** ist mit einer **Badewanne** ausgestattet und auch ein **Waschmaschinen-Anschluss** befindet sich hier. Das **WC** ist **getrennt** angeordnet. Ein Kellerabteil bietet Stauraum.

Raumaufteilung: Vorraum, WC separat, Wohnzimmer mit Küchenzeile (eingerichtet), Bad (mit Wanne und Waschmaschinen-Anschluss), Schlafzimmer; Kellerabteil, fixer Tiefgaragenplatz

Ein **eigener Tiefgaragenplatz** in der hauseigenen Tiefgarage ist der Wohnung fix zugeordnet; hierfür kommt ein Betrag iHv € 14.500,- hinzu. (Gesamt-Kaufpreis € 296.500,-.)

Allgemeinräumlichkeiten wie Fahrradabstellbereich, Waschküche (mit Waschmaschine und Trockner) und Trockenraum sind im Wohnhaus für die Bewohner vorhanden.

Die TV-Versorgung erfolgt über eine Hausgemeinschaftsantennenanlage mit Wandanschlussdosen im Wohnzimmer und Schlafzimmer.

Das Objekt wird über eine **Gebäudezentralheizung** mit Wärme (**Fernwärme**) versorgt, die **Warmwasserbereitung** erfolgt über einen **Warmwasserboiler** im Bad.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme - kontaktieren Sie uns.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m
Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.