

## GARTEN-OASE: stylische 2-Zimmer-Wohnung mit Garten/ Terrasse, in Itzling



Wohnzimmer mit Kochbereich - Einrichtung und Dekoration KI-generiert

**Objektnummer: 7230/573**  
**Eine Immobilie von Peges**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,60 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	135,51 m <sup>2</sup>
Keller:	3,48 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>A+</b> 0,63
Kaufpreis:	372.500,00 €
Betriebskosten:	148,90 €
USt.:	38,61 €
Provisionsangabe:	

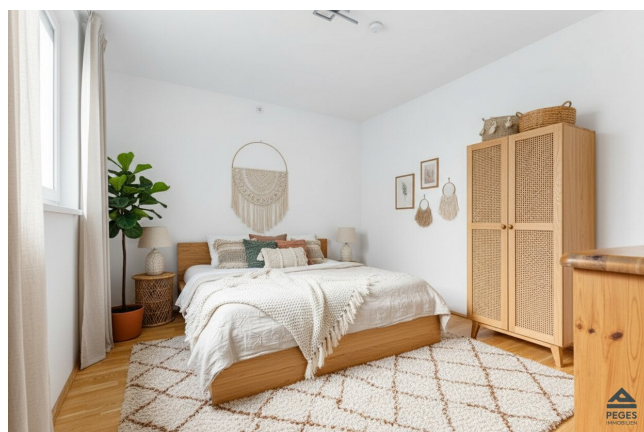
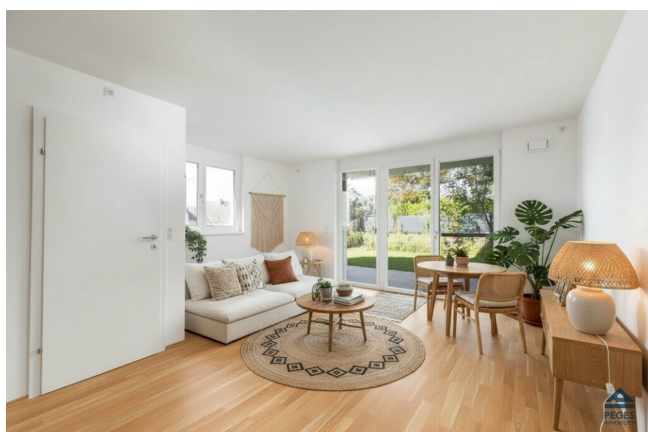
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

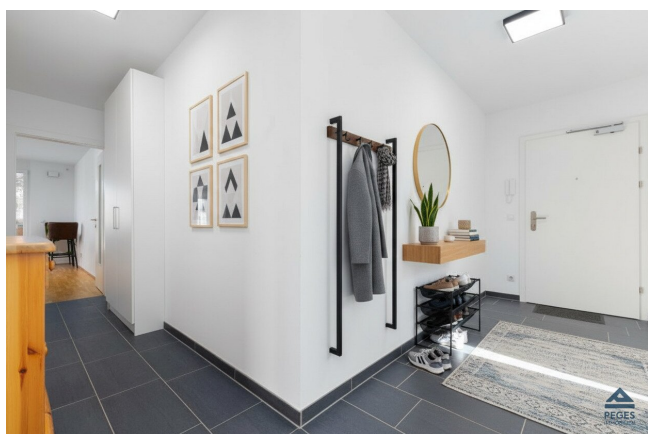
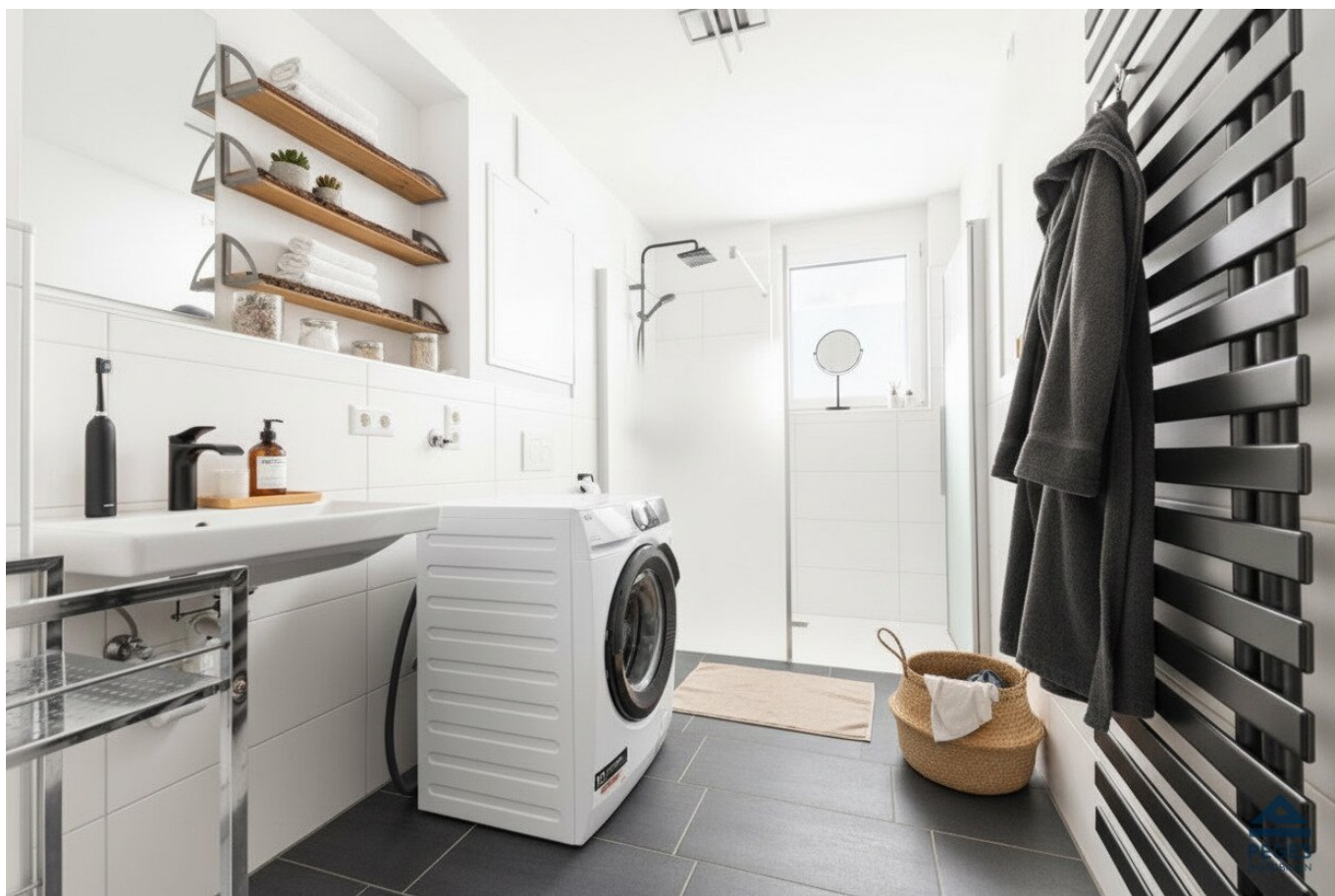
## Ihr Ansprechpartner



Mag. Nicole Außersteiner









## Objektbeschreibung

Hier gelangt eine **stylische, kürzlich neu errichtete 2-Zimmer-Wohnung mit gemütlicher Terrasse und großzügigem Garten** in **zentraler Wohnlage**, im Baurechts-Wohnungseigentum (100 Jahre) zum Verkauf.

Die Wohnung wurde vom Eigentümer als Neubau (Erstbezug) vom Bauträger erworben - die **Salzburger Wohnbauförderung** wurde beim Ankauf in Anspruch genommen (Zuschuss iHv € 34.500,-). Die Wohnbauförderung kann bei Förderungswürdigkeit, mit Zustimmung übernommen werden (dzt. Betrag **ca. € 31.000,-**).

Die **2-Zimmer-Garten-Wohnung** verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 53,60 m<sup>2</sup> zuzüglich Terrasse mit ca. 10,85 m<sup>2</sup> und Garten mit ca. 135,51 m<sup>2</sup>** und befindet sich im **Erdgeschoss (mit Lift - barrierefrei)** eines kürzlich **errichteten Wohnhauses** (Bezug **2023-01**). Die **erstklassige Ausstattung** der Wohnung mit eleganten Bodenbelägen und Fußbodenheizung, geräumigem Sanitärbereich mit Dusche und WC (samt Waschmaschinenanschluss) sowie ansprechender Architektur des gesamten Gebäudes mit guter baulicher Ausführung schaffen eine **tolle Wohnatmosphäre**.

*Raumaufteilung:* Vorraum/ Flur, Schlafzimmer, Bad (mit Dusche) und WC, Wohnzimmer mit Kochbereich (Küchenanschlüsse eingerichtet), Abstellraum; Terrasse, Garten, Kellerabteil, Tiefgaragen-Stellplatz *optional*

Ein **Kellerabteil** (mit Stromanschluss) ist der Wohnung fix zugeordnet. Allgemeinräumlichkeiten, wie Fahrradraum, stehen für die Hausbewohner zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung.

Ein **Tiefgaragenstellplatz** (separat parifiziert) in der hauseigenen Tiefgarage des Hauses steht ebenfalls **optional** zum Ankauf zur Verfügung.

Die Beheizung der Wohnung sowie auch die Warmwasserbereitung erfolgen mittels **Zentralheizung (Fernwärme)** – mit Direktverrechnung über die Salzburg AG.

Internet und Kabel-TV über die Salzburg ist vorhanden.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Einrichtungsgegenstände und Dekoration KI-generiert und nicht Teil des Kaufgegenstands sind.

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

**??????Für weitere Informationen und Details stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.000m  
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.