

## 3,5-Zimmer-Wohnung mit Festungsblick und 3 Tiefgaragenstellplätzen!



**Objektnummer: 536/2042**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	79,25 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	395.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.984,23 €
Betriebskosten:	265,83 €
Heizkosten:	102,21 €
Sonstige Kosten:	104,96 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag.iur. Leonhard Schmidbauer-Frühwirth**

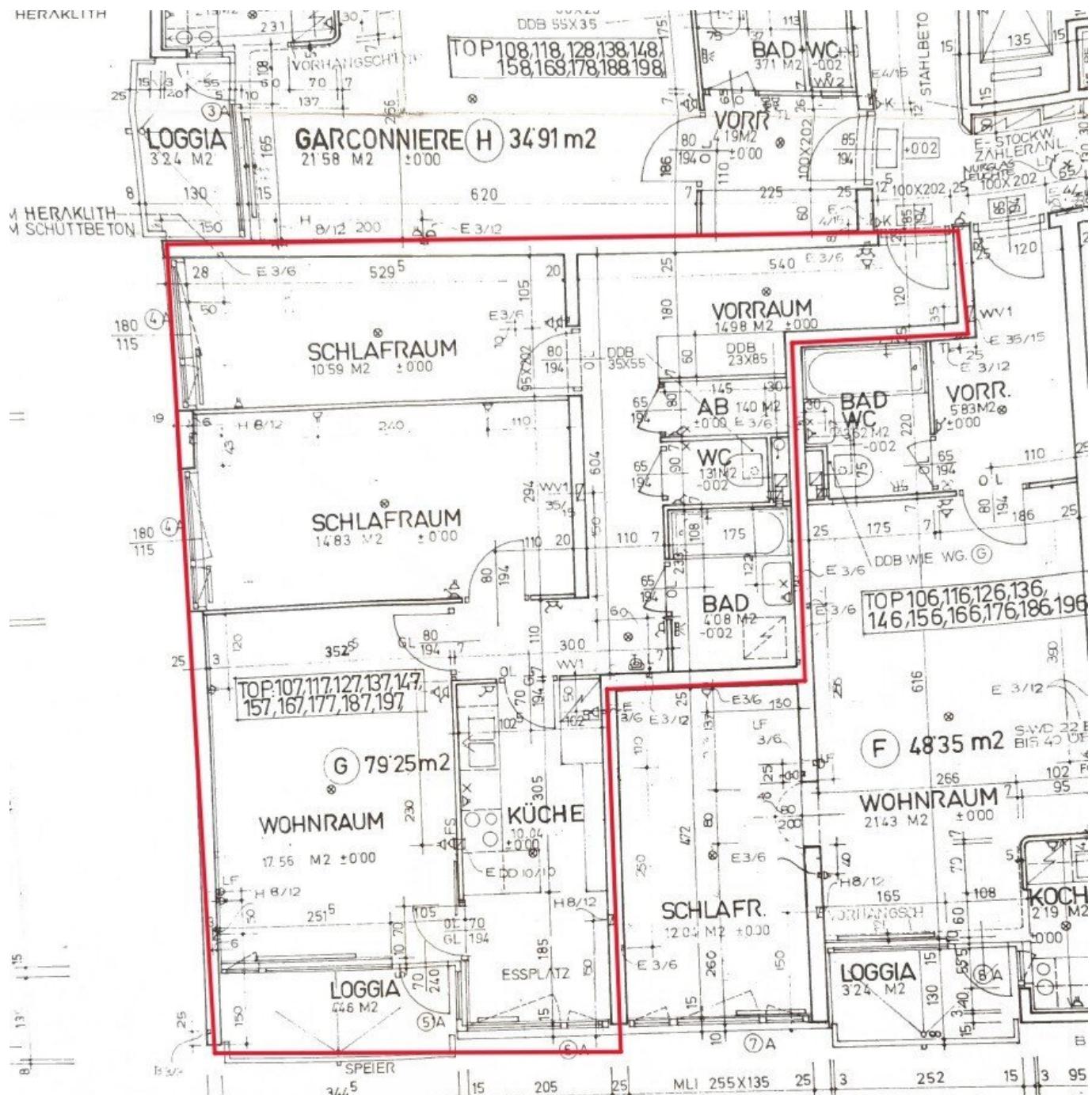
Diana Aigner Immobilien  
Neutorstraße 19  
5020 Salzburg



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





## Objektbeschreibung

In ruhiger, grüner Lage mit traumhaftem Ausblick auf die Festung Hohensalzburg und die umliegenden Berge erwartet Sie eine besondere Gelegenheit: Eine stilvolle 3,5-Zimmer-Wohnung im 8. Stockwerk mit ca. 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusiver Loggia und drei Tiefgaragenstellplätze! Diese Wohnung verbindet Großzügigkeit mit einem außergewöhnlichen Panorama und bietet gleichzeitig eine hervorragende Anbindung in die Stadt sowie zur Autobahn.

### Ausstattung:

- **Lift:** Zwei Fahrstühle bringen Sie direkt in das 8. Stockwerk
- **Loggia** – ein ruhiger Rückzugsort, mit malerischer Aussicht auf die umliegenden Berge sowie der Festung Hohensalzburg.
- **Ausladendes Wohnzimmer:** Vom großzügigen Wohnbereich aus gelangt man sowohl in die separate Küche als auch direkt auf die Loggia.
- **Badezimmer:** Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie Waschbecken, daneben befindet sich die separate Toilette die Komfort für Sie und Ihre Gäste bietet.
- **Highlight:** Die sonnige Loggia – ein ruhiger Rückzugsort mit malerischer Aussicht auf die Festung Hohensalzburg und die Berge.
- **Garagenstellplätze:** Drei nebeneinander liegende Stellplätze – selten und besonders praktisch für Familien oder Mehrwagenhaushalte.

**Übernahme:** nach Vereinbarung - ab 01.01.2026

Diese Wohnung ist ideal für alle, die ruhiges Wohnen mit Weitblick und perfekter Anbindung verbinden möchten. Ein Zuhause mit Charakter, Komfort und Lebensqualität.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m  
Flughafen <3.500m

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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN