

**Zwischen Altstadt & Almkanal – Stilvoll wohnen in  
Salzburg-Riedenburg! Kernsanierte Designwohnung mit  
Tiefgarage, Grünblick und Top-Ausstattung**



**Objektnummer: 6674/222**

**Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1980
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	47,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 46,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,12
<b>Kaufpreis:</b>	347.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Jürgen Nussbaumer

IMMOVENCE GmbH  
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5  
1010 Wien

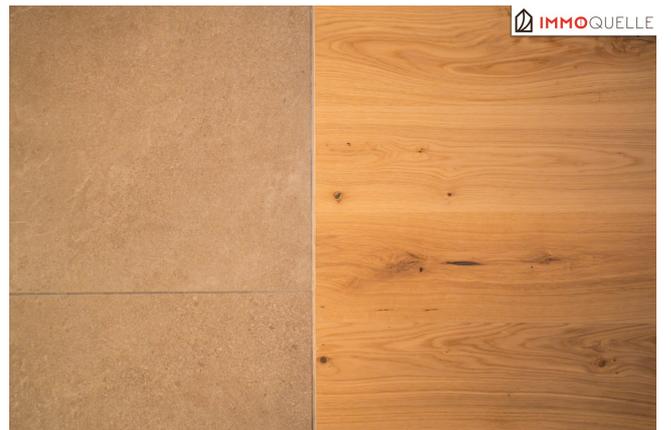
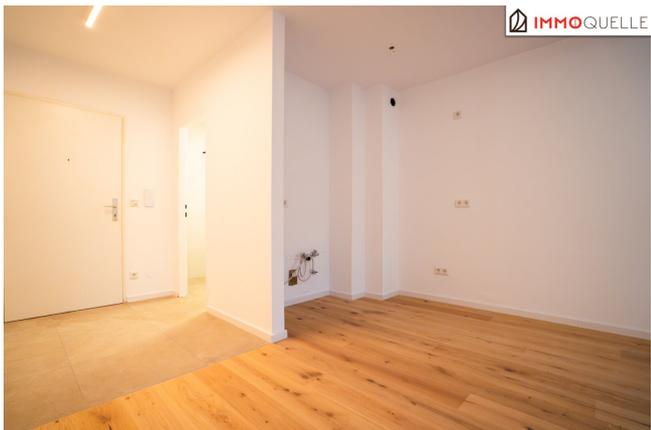
T ?+43 660 6794493?

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

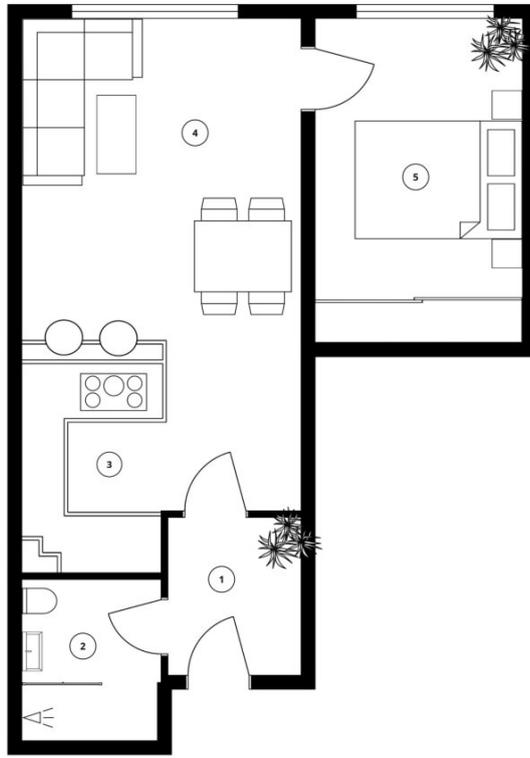








## STILVOLL WOHNEN IN SALZBURG-RIEDENBURG



### Zwischen Altstadt & Almkanal – Stilvoll wohnen in Salzburg-Riedenburg

Kernsanierte Designwohnung mit Tiefgarage,  
Grünblick und Top-Ausstattung



Adresse: Sinnhubstraße 10, 5020 Salzburg

01 VORRAUM	ca. 6,27 m <sup>2</sup>
02 BADEZIMMER	ca. 4,04 m <sup>2</sup>
03 KÜCHE	ca. 2,62 m <sup>2</sup>
04 WOHNEN	ca. 22,43 m <sup>2</sup>
05 SCHLAFEN	ca. 12,40 m <sup>2</sup>

**Wohnfläche: ca. 47,76 m<sup>2</sup>**

Stand: September 2025

Verkauf:

Immobilienmakler & Verwalter  
Jürgen Nussbaumer e.U.  
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5/10  
1010 Wien

# Objektbeschreibung

## Zwischen Altstadt & Almkanal – Stilvoll wohnen in Salzburg-Riedenburg

### Kernsanierte Designwohnung mit Tiefgarage, Grünblick und Top-Ausstattung

Willkommen in einem Zuhause, das Ruhe und Urbanität auf harmonische Weise vereint. Diese rund 48 m<sup>2</sup> große Wohnung in der Sinnhubstraße 10 in **Salzburg-Riedenburg** begeistert nicht nur durch ihre **exklusive Lage**, sondern auch durch ihre **hochwertige Komplettsanierung** – von den Leitungen bis zum letzten Türgriff. Wer das Stadtleben liebt, aber nicht auf Naturblick verzichten möchte, findet hier seinen persönlichen Rückzugsort.

Bereits beim Betreten dieser eleganten Stadtwohnung offenbart sich ihre wohltuende Klarheit: Der erste Blick fällt durch ein großes Fenster **direkt ins Grüne** – eine Aussicht, die Sie morgens begrüßt und abends zur Ruhe kommen lässt. Der Flur ist mit 60x60 cm Feinsteinzeug-Fliesen in sanftem Ton gestaltet, die sich stilvoll bis ins Badezimmer fortsetzen. Hier erwartet Sie eine **begehbare, barrierefreie Dusche**, ausgestattet mit Hansgrohe-Armaturen und Laufen-Waschbecken – ein Badezimmer wie aus dem Interior-Magazin.

Das Zentrum der Wohnung bildet der **offene Wohn- und Essbereich** mit angeschlossenen Küchenbereich. Großzügig dimensioniert, bietet dieser Raum Platz für Ihre Wohnideen – ob als stilvoller Rückzugsort oder gesellige Lounge für Gäste. Der hochwertige Eichenparkett in „Country Montreal“ unterstreicht die warme Atmosphäre und schafft ein behagliches Wohngefühl.

Rechts vom Wohnbereich gelangen Sie ins Schlafzimmer, das durch ein Fenster ebenfalls einen beruhigenden Grünblick bietet. Die gesamte Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail kernsaniert: neue Elektrik, neue Wasserleitungen, hochwertiger Bodenbelag, neue Fliesen, Markenarmaturen – **alles ist sofort bezugsbereit**.

Die Lage in Salzburg-Riedenburg ist kaum zu übertreffen. Eingebettet in ein **ruhiges Wohnviertel** und dennoch nur **zehn Gehminuten von der Salzburger Altstadt** entfernt, erleben Sie hier die perfekte Balance aus zentraler Erreichbarkeit und naturnaher Lebensqualität. Der **Almkanal** fließt direkt am Haus vorbei und lädt zu entspannten Spaziergängen oder Joggingrunden ein.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die **Tiefgarage** macht das urbane Leben noch komfortabler, denn Ihr Auto parkt sicher und witterungsgeschützt – ein echter Pluspunkt in dieser begehrten Lage.

Ob als stilvoller Erstwohnsitz, charmantes Cityrefugium oder zukunftssichere Kapitalanlage –

diese kernsanierte Wohnung erfüllt höchste Ansprüche an Design, Komfort und Lage.

Zögern Sie nicht: Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem Wohnjuwel mitten in Salzburg.

**Besonderheiten:**

- Exklusive Lage in Salzburg-Riedenburg – ruhig & zentrumsnah
- Komplette kernsaniert inkl. Elektrik, Leitungen & Oberflächen
- Begehbare, barrierefreie Dusche mit Markenarmaturen
- Hochwertiger Eichenparkett in Wohn- & Schlafzimmer
- Designer-Fliesen im Flur und Badezimmer (Motley SP. Wembley)
- Großes Fenster mit direktem Grünblick
- Südwest-Ausrichtung – Abendsonne im Wohnzimmer
- Aufzug & barrierefreier Zugang
- Tiefgaragenplatz inklusive
- Almkanal direkt am Haus – Spazier- & Freizeitidylle

-----

Jürgen Nussbaumer e.U., konzessionierter Immobilienmakler

Telefon: +43 6606794493

E-Mail: j.nussbaumer@immoquelle.at

-----

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben in diesem Exposé nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurden und wir keine Haftung auf Schreibfehler & Irrtümer übernehmen werden. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ohne ausdrückliche Genehmigung verpflichtet zu Schadenersatz.

### **Haftungsausschluss**

Unser Angebot enthält Bilder einer 3D-Visualisierung von einem Dritten. Jürgen Nussbaumer e.U. übernimmt keinerlei Gewähr für die Korrektheit, Aktualität oder Qualität der bereitgestellten Bilder. Diese Bilder wurden ausschließlich dafür erstellt, um die Vorstellungskraft und Kreativität unserer Kunden zu unterstützen.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.500m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap