

# **Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Garten, Terrasse und Garage in Salzburg - Jetzt zugreifen!**



**Objektnummer: 7500/62**

**Eine Immobilie von Stein Projekte GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5023 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	2001
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	57,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	43,58 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	3,41 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	357.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	198,13 €
<b>Heizkosten:</b>	66,24 €
<b>USt.:</b>	34,59 €

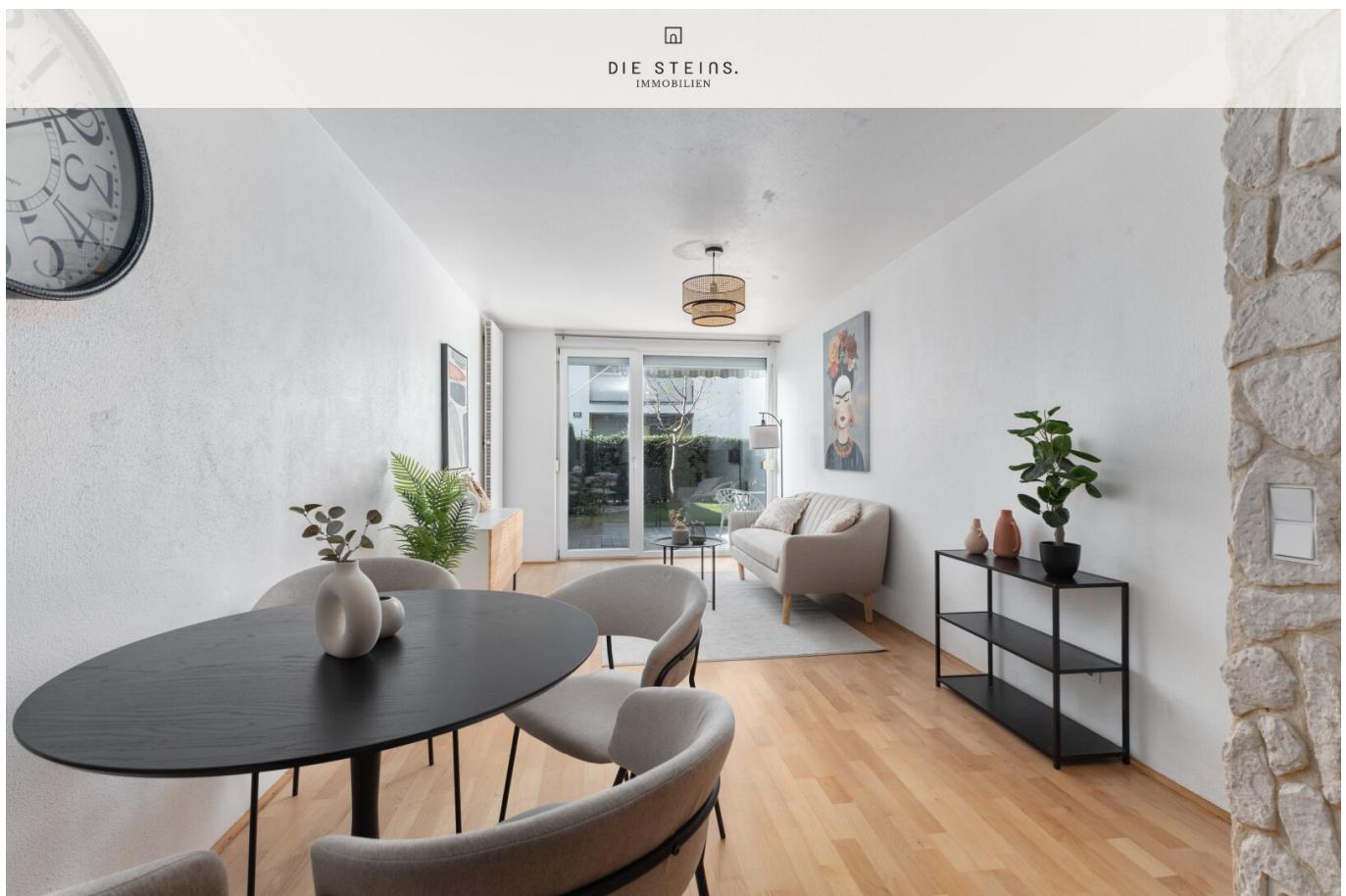
## Ihr Ansprechpartner



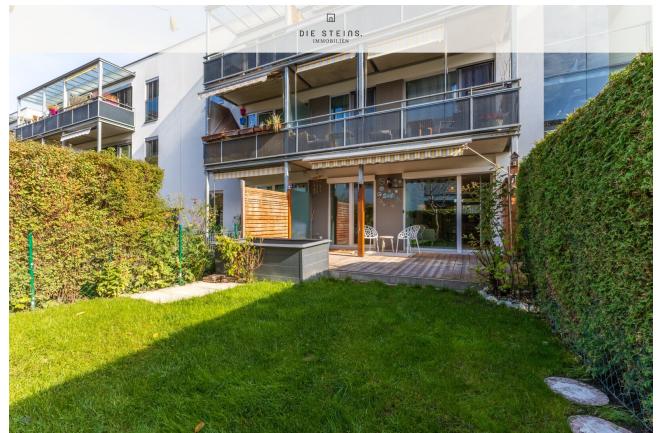
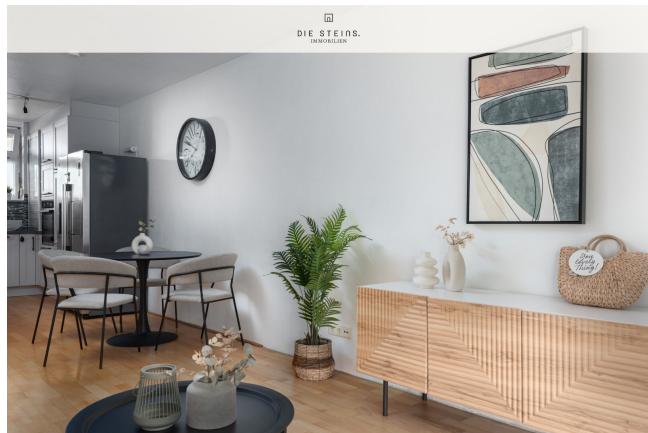
**Simon Prähauser**

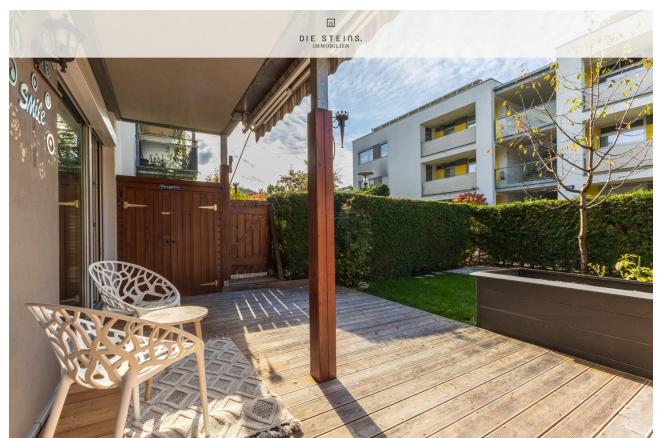
Stein Projekte GmbH  
Siezenheimer Straße 35  
5020 Salzburg

T +43 676 511 99 15



  
DIE STEINS.  
IMMOBILIEN



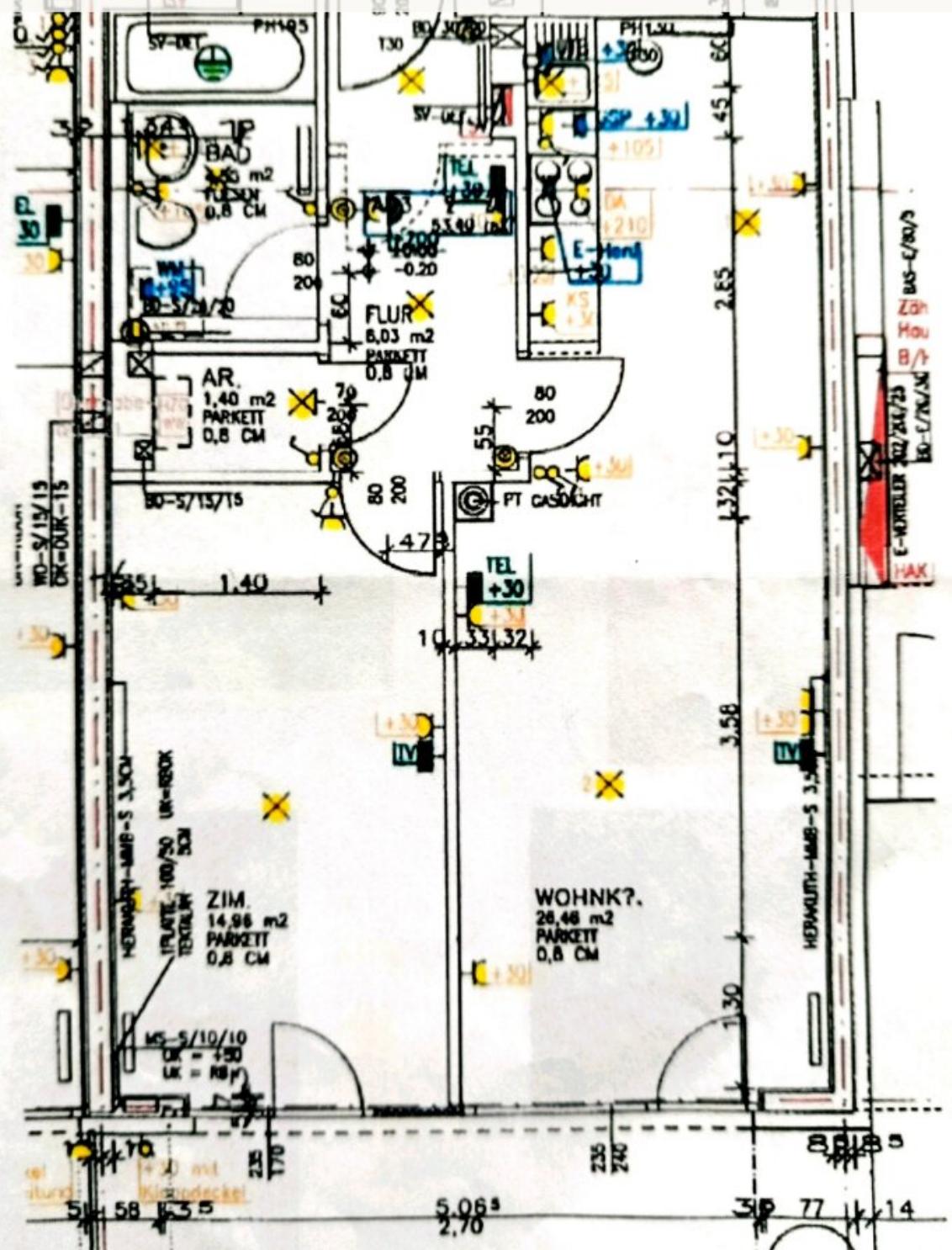




  
DIE STEINS.  
IMMOBILIEN



DIE STEINS.  
IMMOBILIEN



## Wohnungsplan

# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Salzburg! Diese charmante Erdgeschosswohnung in der begehrten Lage von 5023 Salzburg bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Komfort und idyllischem Lebensstil. Auf einer großzügigen Fläche von 54 m<sup>2</sup> erstrecken sich zwei lichtdurchflutete Zimmer, die ein einladendes Ambiente schaffen.

Die Wohnung wurde laufend modernisiert und präsentiert sich mit edlen Parkettböden, die nicht nur zeitlos, sondern auch pflegeleicht sind. Die zentrale Heizungsanlage mit Pellets sorgt für wohlige Wärme und ein angenehmes Raumklima, egal zu welcher Jahreszeit.

Die offene Einbauküche ist der ideale Ort, um kulinarische Köstlichkeiten zuzubereiten und gesellige Abende mit Freunden und Familie zu verbringen. Hier wird das Kochen zum Vergnügen! Das Badezimmer ist ein wahres Highlight: Es verfügt über ein Fenster, eine Duschbadewanne – ein Rückzugsort, der Entspannung und Erholung verspricht.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Garten, der Ihnen reichlich Platz für Outdoor-Aktivitäten bietet. Genießen Sie entspannte Stunden auf der Terrasse oder lassen Sie die Seele baumeln, während Sie die frische Luft und den Blick ins Grüne genießen.

Zur Wohnung gehört außerdem ein praktischer Tiefgaragenstellplatz, der nicht nur Ihr Fahrzeug schützt, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Fahrräder und andere Utensilien bietet.

Die Lage könnte nicht besser sein: Dank ausgezeichneter Verkehrsanbindung sind Sie schnell mit dem Bus am Bahnhof oder über die Autobahn unterwegs. Ob für Berufspendler oder für Wochenendausflüge, hier ist alles bestens erreichbar.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrte. Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Bäckereien sind nur einen kurzen Fußweg entfernt, sodass Sie und Ihre Familie stets gut versorgt sind.

Diese Wohnung bietet nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine wertvolle Investition in Ihre Zukunft. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Hier wird nicht nur ein Wohnraum verkauft, sondern ein Lebensstil angeboten – freuen Sie sich auf eine harmonische und komfortable Zukunft in Salzburg!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**

Arzt <1.500m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap