

**Attraktive, helle 3-Zimmer-Wohnung in Salzburg mit  
Loggia – Ihr neues Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 251033-4**

**Eine Immobilie von ART Immobilien eU**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 5023 Salzburg                           |
| Baujahr:                      | 1968                                    |
| Wohnfläche:                   | 79,30 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,54                                    |
| Kaufpreis:                    | 330.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 142,00 €                                |
| Heizkosten:                   | 74,00 €                                 |
| Sonstige Kosten:              | 134,00 €                                |

## Ihr Ansprechpartner



### Ing. Christian Adam

ART Immobilien eU  
Erzherzog Eugen Straße 14  
5020 Salzburg

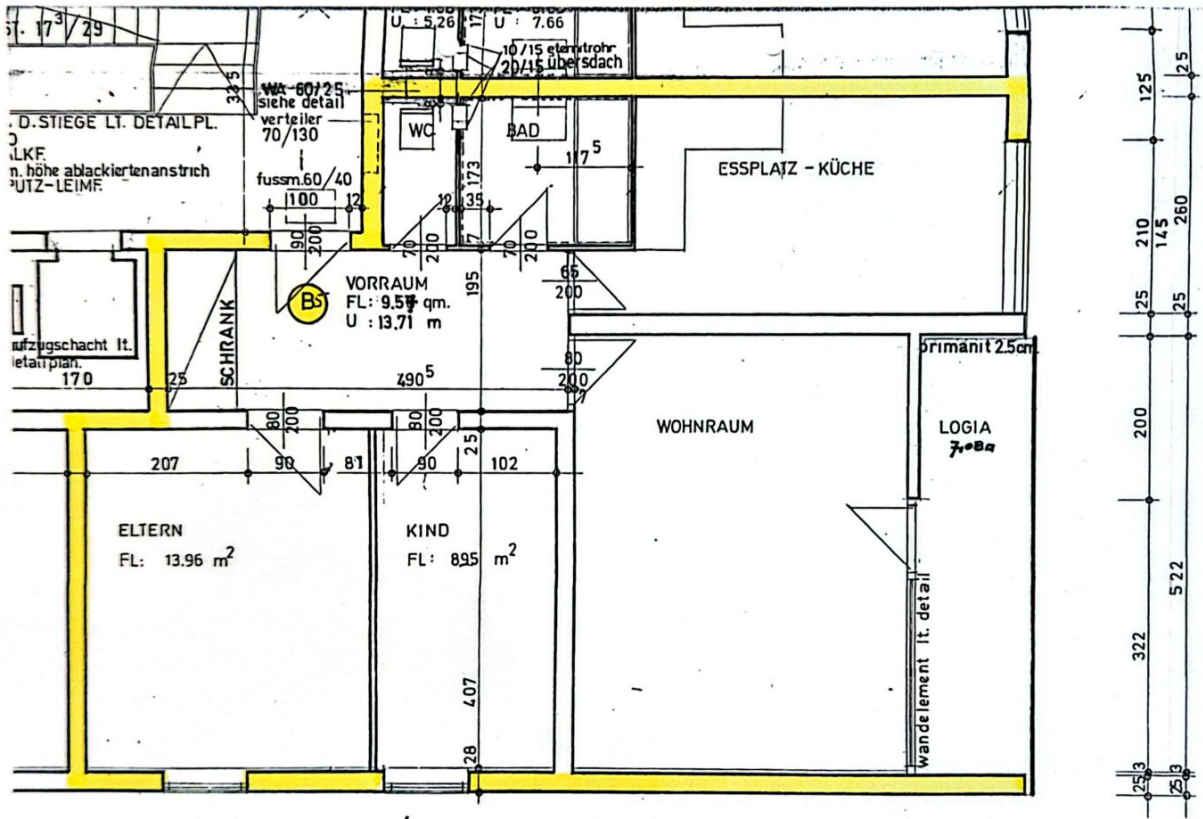
H +43 676 846629 207

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









# Objektbeschreibung

## Lage/Infrastruktur:

Gnigl/Langwied zählt zu den besonders begehrten Wohnlagen Salzburgs. Nur wenige Minuten vom Zentrum entfernt, verbindet der Stadtteil die Vorteile der Stadt mit der Ruhe des Grünen. Weitläufige Naherholungsflächen wie das Samer Mösl laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein, während Geschäfte, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe liegen. Dank der sehr guten Anbindung an Bus und S-Bahn ist die Innenstadt schnell erreichbar. Die Wohngegend ist geprägt von Einfamilienhäusern, kleinen Wohnanlagen und einer familiären Nachbarschaft – ideal für alle, die ein ruhiges Zuhause mit hoher Lebensqualität suchen.

## Objektbeschreibung:

Die gemütliche, barrierefreie und sehr helle 3 Zimmer-Wohnung befindet sich im 5.OG, in einer äußerst gepflegten und ruhigen Wohnanlage in Salzburg Nord im Stadtteil Langwied. Das Objekt ist durch seine Lage und Größe für eine Familie mit Kind bestens geeignet. Die Wohnanlage wird von einem eigenen Hausmeister betreut der auch Vorort wohnt. Dies wirkt sich äußerst positiv auf die Reinheit und Wohnqualität in der gesamten Anlage aus.

## Raumkonzept:

Die Wohnung besteht aus:

einem Vorraum

einem WC

einer freundlichen, hellen Küche. Ausgestattet mit Einbaugeräten (E-Herd mit Ceranfeld, Kühlschrank mit Gefrierfach sowie einem Geschirrspüler

einem großzügigen Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Loggia

einem Schlafzimmer

einem Kinderzimmer

einem verfliesen Badezimmer mit Duschtasse, Waschbecken , Waschmaschine

einer sonnigen, nach Süden ausgerichteten Loggia

Zubehör:

Keller

Die Immobilie interessiert Sie? Sie haben weitere Fragen? Dann nehmen Sie bitte Kontakt mit mir auf, ich freue mich Sie zu beraten!

Christian Adam

0043 676 84 66 29 207

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

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

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap