

## Charmante Vier-Zimmer-Wohnung mit Loggia | SALZBURG



**Objektnummer: 515**

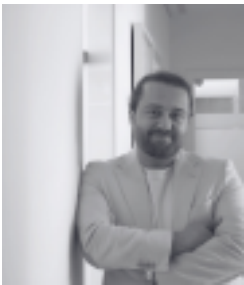
**Eine Immobilie von IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1969
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Wohnfläche:	79,07 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	82,95 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Heizwärmebedarf:	C 92,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Kaufpreis:	334.000,00 €
Betriebskosten:	246,46 €
Heizkosten:	184,35 €
USt.:	55,91 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



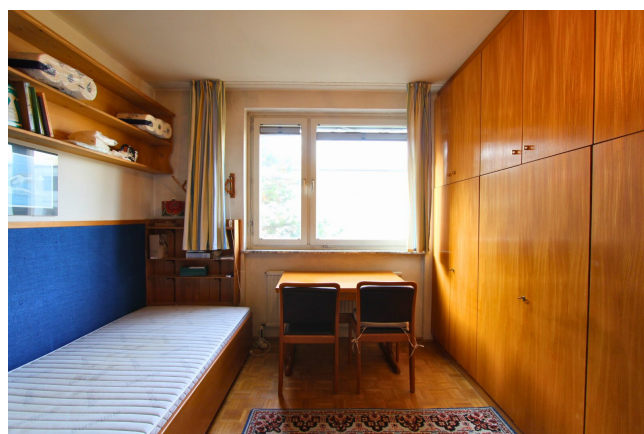
**Siawash Fazlali, MSc**

IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH  
Fürbergstraße 42A  
5020 Salzburg

T +43 662 83310233

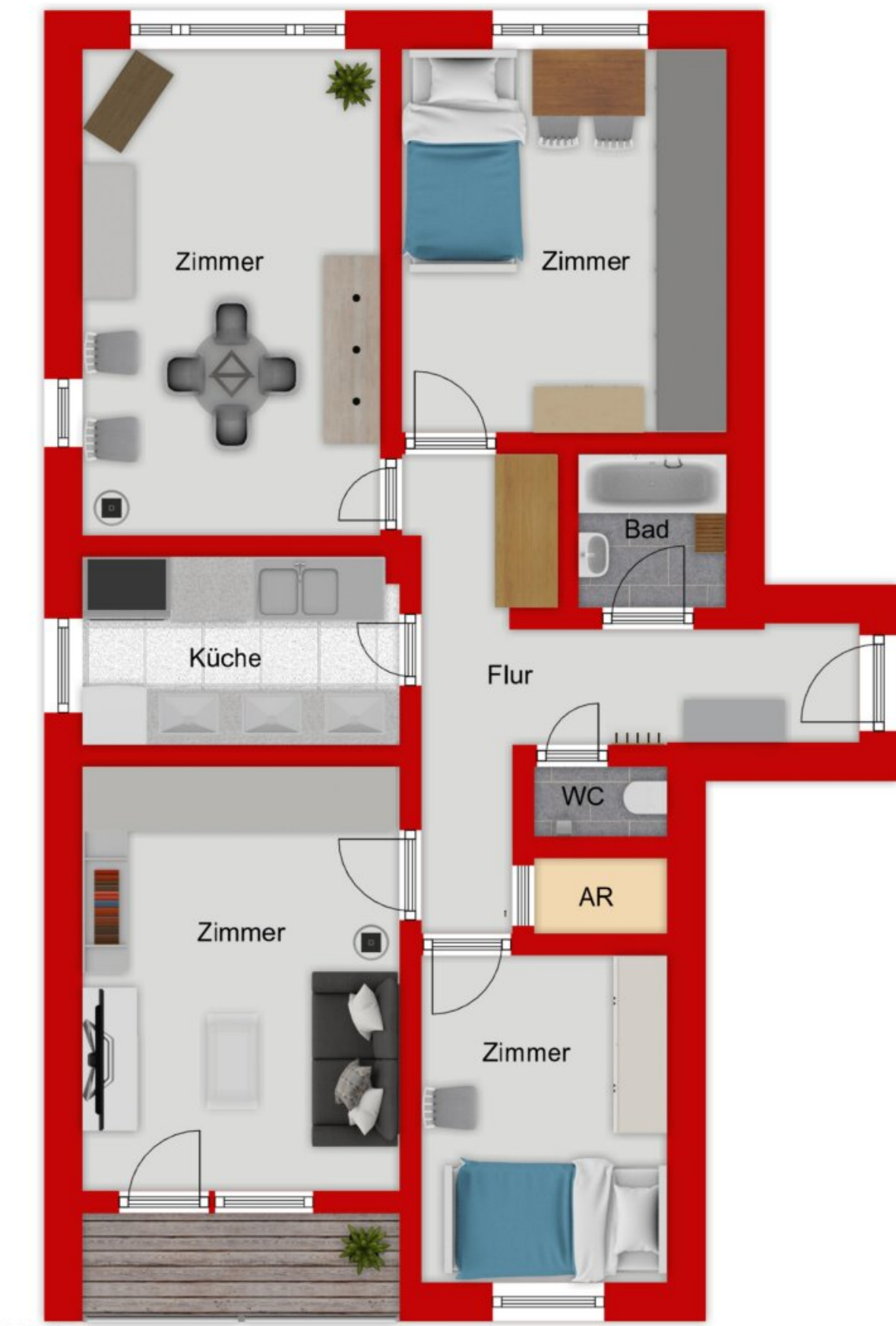


Mitglied des  
immobilienring.at









## Objektbeschreibung

### **Vier Zimmer Wohnung in Salzburg – renovierungsreif mit viel Potenzial und Loggia**

Diese charmante Wohnung im vierten Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses überzeugt durch eine großzügige Wohnfläche von rund 78,62 m², eine praktische Raumaufteilung und eine ostseitige Loggia mit schönem Gaisbergblick. Ideal für Eigennutzer mit Sinn für Gestaltung oder Investoren, die ein Objekt mit Entwicklungschancen suchen.

### **Raumaufteilung und Ausstattung**

Der Grundriss ist durchdacht und bietet zahlreiche Möglichkeiten: Ein heller Wohnbereich mit Zugang zur Loggia, drei weitere Zimmer, eine separate Küche mit Einbauküche, ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC sowie ein Abstellraum. Der bestehende Parkettboden verleiht den Räumen eine angenehme Atmosphäre, während die Fernwärme für behagliche Wärme sorgt.

### **Besonderheiten im Überblick**

- Rund 82,67 m² Nutzfläche
- Vier gut geschnittene Zimmer
- Loggia mit östlicher Ausrichtung und Weitblick
- Badezimmer mit Badewanne
- Separate Küche mit Einbauküche
- Zentral beheizt mit Fernwärme
- Abstellraum in der Wohnung
- Waschraum, Trockenraum und Fahrradraum im Haus
- Aufzug vorhanden
- Kellerabteil inklusive



- Renovierungsreifer Zustand mit viel Gestaltungspotenzial

## **Lage und Umgebung**

Die Wohnung liegt in verkehrsgünstiger und gleichzeitig ruhiger Lage in Salzburg. Die Nahversorgung ist ausgezeichnet: Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in direkter Umgebung. Auch der Salzburger Hauptbahnhof ist schnell erreichbar und die Innenstadt ist nur wenige Fahrminuten entfernt.

## **Fazit**

Eine Immobilie mit solidem Grundriss, sehr guter Lage und viel Potenzial – ideal für alle, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen oder ein attraktives Anlageobjekt suchen. Der Kaufpreis beträgt 334.000 Euro.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten dieser Wohnung in Salzburg.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

## **Sonstige**



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

**Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <3.000m

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.