

Licht, Luft & Lebensfreude in der Riedenburg - Sonnenterrasse & Einzelgarage



Helles Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse

Objektnummer: 913

Eine Immobilie von VISTE Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1972
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	50,40 m²
Nutzfläche:	68,34 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 57,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	319.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.667,84 €
Betriebskosten:	148,12 €
Heizkosten:	113,59 €
USt.:	35,80 €
Infos zu Preis:	

BK inkl. Heizkosten und Warmwasser.

Provisionsangabe:

11.484,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner









Objektbeschreibung

Sonnige 2-Zimmer-Wohnung mit herrlicher Westterrasse in der Riedenburg

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage, der **Riedenburg**, bietet eine durchdachte Raumaufteilung und jede Menge Potenzial für individuelle Gestaltung.

Vom einladenden **Vorzimmer** gelangen Sie direkt in das **Wohnzimmer**, das ebenso wie das **Schlafzimmer** einen Ausgang auf die **verglaste Terrasse mit anschließendem Balkon** bietet – beide westseitig ausgerichtet, mit herrlichem Ausblick Richtung **Untersberg und das bayrische Alpenvorland**. Hier genießt man Sonne bis in die Abendstunden.

Die **Küche** ist separat vom Wohnzimmer aus begehbar, verfügt über ein **Fenster und einen Waschmaschinenanschluss**. Das **Badezimmer** mit Wanne, Waschbecken und WC stammt vermutlich aus den **1990er-Jahren** und ist kompakt, aber funktional gestaltet.

Das **großzügige Schlafzimmer** bietet reichlich Platz für Schränke und Kommoden.

Die Wohnung präsentiert sich insgesamt **etwas in die Jahre gekommen** – Böden wurden bereits größtenteils entfernt, und die Ausstattung wartet auf eine Modernisierung. Die bestehende Küche hat schon viele Jahre gedient und trägt Spuren intensiver Nutzung – ein Austausch wird sich lohnen. Auch die **Elektrik entspricht nicht dem heutigen Stand der Technik**, ein **FI-Schutzschalter ist nicht vorhanden**. Mit etwas Feingefühl und handwerklichem Geschick lässt sich hier jedoch rasch eine echte **Traumwohnung** gestalten.

Ein **Tiefgaragenplatz**, abgesperrt wie eine **Einzelgarage**, ist im Kaufpreis inkludiert. Zur allgemeinen Nutzung stehen zudem ein **Fahrradraum**, eine **Waschküche**, ein **Trockenraum**, ein **Allgemeingarten** sowie eine **schattige Gemeinschaftsterrasse** zur Verfügung.

Die **Lage** ist kaum zu übertreffen: In unmittelbarer Umgebung befinden sich **Spar, Billa, eine Tankstelle mit frischem Gebäck**, sowie ein **nettes Lokal mit ausgezeichnetem Mittagsmenü direkt im Haus** (kein Abendbetrieb). Die **Altstadt** erreichen Sie zu Fuß über den Rainberg oder durch das Neutor in etwa **15 Minuten**, und die **Busstation** liegt direkt vor der Haustür.

Mit etwas Sanierungsgeschick verwandelt sich diese Wohnung in ein wahres Schmuckstück – **hell, sonnig, ruhig und mitten in der Riedenburg**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap