

Grünblick trifft Stadtflair – Rückzugsort in bester Lage von Salzburg inkl. Garage! Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia, hochwertigem Parkett und eigener Garage – ruhig, sonnig, zentral.



Objektnummer: 6674/241

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1971
Zustand:	Neuwertig
Wohnfläche:	45,99 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 100,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,95
Kaufpreis:	295.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Jürgen Nussbaumer

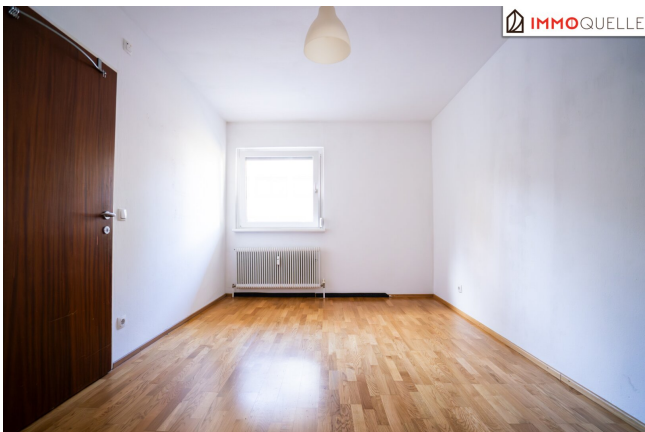
IMMOVENCE GmbH
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5
1010 Wien

T ?+43 660 6794493?

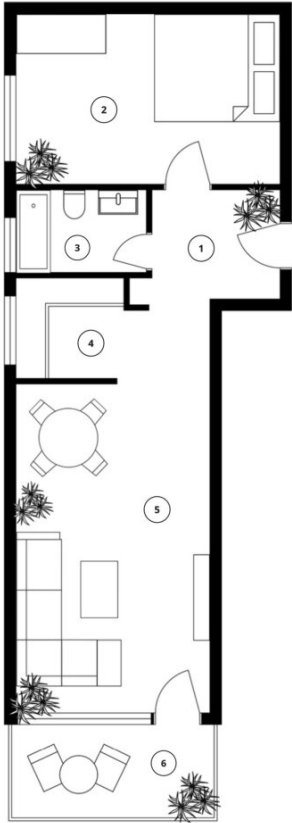
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





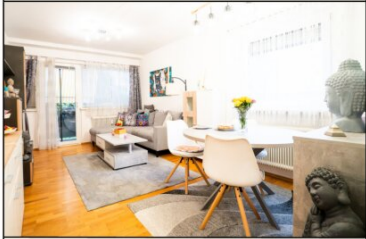


GRUNDRISSPLAN



Grünblick trifft Stadtflair – Rückzugsort
in bester Lage von Salzburg

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia, hochwertigem
Parkett und eigener Garage – ruhig, sonnig, zentral



Adresse: Franz Berger Straße 3, 5020 Salzburg

01 FLUR	ca. 4,92 m ²
02 SCHLAFEN	ca. 14,10 m ²
03 BADEZIMMER	ca. 3,23 m ²
04 KÜCHE	ca. 2,57 m ²
05 WOHNEN	ca. 18,63 m ²

Wohnfläche: ca. 43,45 m²

06 LOGGIA	ca. 5,07 m ²
-----------	-------------------------

Die Grundrispläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen
sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: November 2025

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

Objektbeschreibung

Grünblick trifft Stadtflair – Rückzugsort in bester Lage von Salzburg!

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia, hochwertigem Parkett und eigener Garage – ruhig, sonnig, zentral.

Willkommen in Salzburg-Riedenburg – einem der begehrtesten Stadtviertel der Mozartstadt, wo urbane Lebensqualität und naturnahe Idylle eine seltene Verbindung eingehen. Diese stilvolle

Wohnung vereint auf rund 46 m² Wohnnutzfläche, was viele suchen – aber nur wenige finden: Ruhe, Sonne, Blick ins Grüne und ein komfortables Zuhause mit bester Infrastruktur. Ideal für Singles, Paare, Senioren oder smarte Investoren, die Wert auf Lage, Qualität und Atmosphäre legen.

Schon beim Eintreten empfängt Sie ein harmonisch geschnittener Grundriss, der Privatsphäre und Offenheit zugleich schafft. Rechter Hand liegt das Schlafzimmer – ein ruhiger Rückzugsort mit Fenster in eine grüne Oase. Der großzügige Flur verbindet alle Räume zentral und bietet Platz für Garderobe oder stilvolle Akzente. Gegenüber liegt das Badezimmer mit Badewanne, WC, Fenster und gepflegter Ausstattung, ein seltener Komfort in dieser Wohnkategorie.

Highlight der Wohnung ist ohne Frage der helle Wohn-Essbereich, der durch seine südöstliche Ausrichtung in den Morgenstunden von Sonne durchflutet wird. Vom Wohnzimmer aus betreten Sie die über 5 m² große Loggia – ein perfekter Ort für Ihren Espresso am Vormittag mit Sonne und Blick ins Grüne. Alle Fenster der Wohnung öffnen sich zu einer ruhigen, natürlichen Umgebung – ein echter Luxus in Stadtnähe.

Die Küche ist in den Wohnbereich integriert, durchdacht positioniert und bietet ausreichend Platz zum Kochen und Genießen. Der hochwertige, weiß geölte Eichenparkett in Schlafzimmer, Wohnzimmer und Flur verleiht dem gesamten Raum eine warme, zeitlose Eleganz. Ein eigener Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Zur Wohnung gehört außerdem **eine eigene Garage** direkt beim Haus – ein unschätzbare Vorteil in dieser Lage.

Das gepflegte 20-Parteienhaus stammt aus dem Jahr 1971 und befindet sich in einem technisch sehr guten Zustand – ebenso wie die Wohnung selbst. Rücklagen sind ausreichend vorhanden, die Eigentümergemeinschaft ist angenehm, ruhig und wertschätzend.

Riedenburg gilt als **Grünviertel mit Innenstadtanschluss** – eine ruhige Wohngegend mit viel

Charme, umgeben von historischen Villen, dem Almkanal und gepflegten Gärten. Nur etwa **10 Minuten zu Fuß in die Altstadt**, beste Infrastruktur in der Nähe: Supermärkte, Cafés, Schulen und Öffis – alles schnell erreichbar.

Ob ein Spaziergang am Almkanal, ein Besuch im nahegelegenen Theater oder ein Morgenlauf im Grünen: Diese Lage lässt keine Wünsche offen – und zählt zu den sichersten und charmantesten in ganz Salzburg.

Diese Wohnung ist eine seltene Gelegenheit für alle, die Natur, Sonne und Stadt zugleich genießen möchten. Sofort verfügbar, hochwertig ausgestattet und mit einer Lage, die man nicht oft findet.

Highlights:

- Ruhige Toplage in Salzburg-Riedenburg mit Grünblick
- Südost-Ausrichtung mit Morgensonne
- 5,07 m² Loggia mit Blick ins Grüne – nicht einsehbar
- Hochwertiger Eichenparkett in allen Wohnräumen
- Eigene Garage direkt beim Haus inklusive
- Großzügiges Badezimmer mit Fenster und Badewanne
- Durchdachter Grundriss mit separatem Schlafzimmer
- Gepflegtes 20-Parteienhaus mit Rücklagen
- Sofort verfügbar – ideal als Eigenheim oder Investment
- Nur 10 Minuten fußläufig in die Altstadt Salzburg

Interessiert?

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Jürgen Nussbaumer e.U., konzessionierter Immobilienmakler

Telefon: [+43 6606794493](tel:+436606794493)

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.000m
Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap