

**Garconniere/Lehen!! Viel Raum auf 31m2!!**



**Objektnummer: 31661**

**Eine Immobilie von ART Immobilien eU**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                           |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 5020 Salzburg                     |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1972                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenoviert                |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 31,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 150,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 1,90                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 189.000,00 €                      |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 91,71 €                           |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 68,40 €                           |
| <b>USt.:</b>                         | 20,80 €                           |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



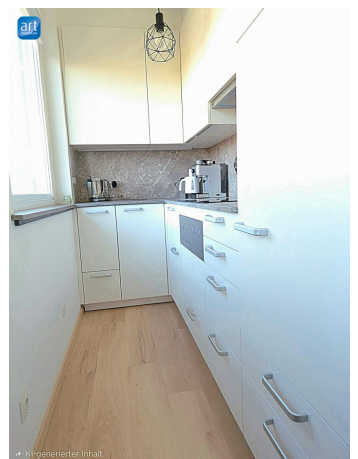
**Alfred Horn**

ART Immobilien eU  
Erzherzog Eugen Straße 14  
5020 Salzburg

H +43 676 846629 211

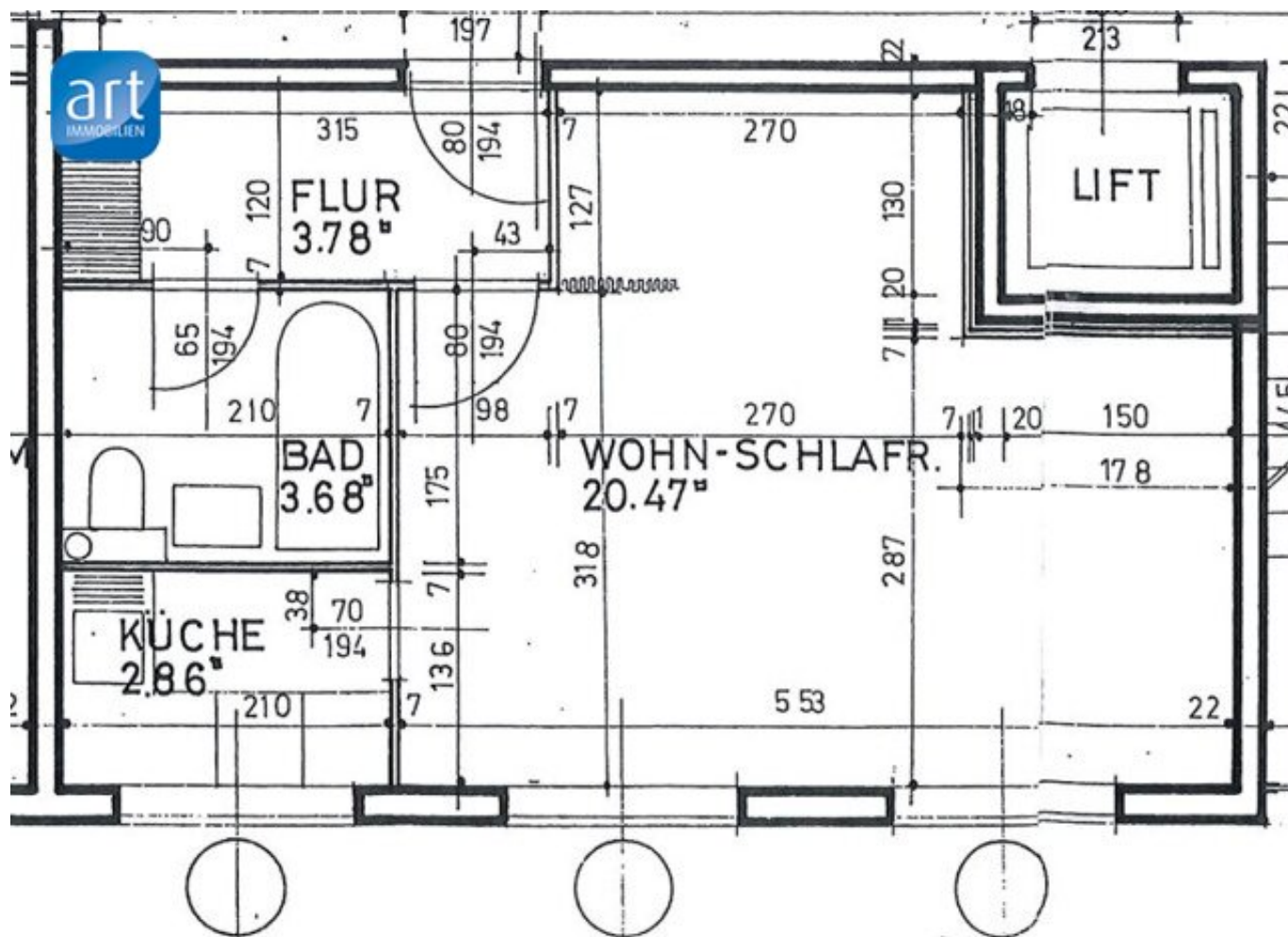
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.









## Objektbeschreibung

Ruhige, helle und geschmackvoll renovierte (hochwertiger Vinyl-Boden, Bad, Küche ...) Garconniere im 5. Stock (Personen-Lift vorhanden), die vor allem aufgrund ihrer gelungenen Raumaufteilung ein hohes Maß an Wohn-Qualität bietet bzw. die Wohnung größer erscheinen lässt, was die 31 m2 vermuten lassen. Vom Vorraum gelangt man direkt ins Badezimmer und in den Schlaf-/Wohnbereich. Vom Wohnbereich geht es in die offene Küche in der eine wertige DAN-Küche verbaut ist. Der Ausblick zeigt die Grünanlage mit Kinderspielplatz, als auch "Alt-Lehen". Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ideal und man ist auch Fuß in kürzester Zeit in der Altstadt.

Die Wohnung ist aktuell bis Oktober 2026 vermietet und der Mietvertrag könnte/kann gegebenenfalls auch verlängert werden.

Zu der Wohnung gehört auch ein eigenes Kellerabteil. Die Mitbenützung des hauseigenen Wäsche-, Trocken- und Fahrradabstellraumes ist ebenso gegeben.

PKW-Abstellmöglichkeiten sind vor dem Haus mit Anwohnerberechtigung reichlich vorhanden.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

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

#### Kinder & Schulen

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

#### Nahversorgung

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

#### Sonstige

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

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap