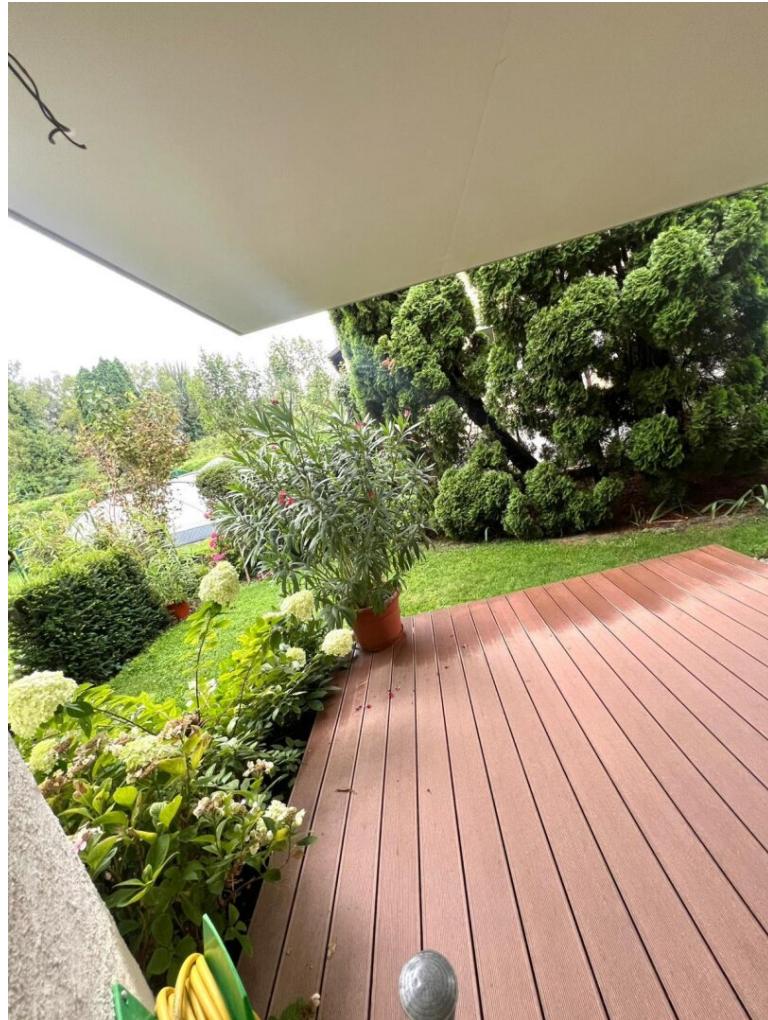


Charmante 2-Zimmer-Gartenwohnung in traumhafter Lage am Leopoldskronweiher



Objektnummer: 4742/110

Eine Immobilie von Lauriacum Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Verkaufsfläche:	53,92 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	34,48 m ²
Heizwärmebedarf:	104,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,47
Kaufpreis:	425.000,00 €
Betriebskosten:	107,10 €
Heizkosten:	49,76 €
USt.:	20,66 €
Provisionsangabe:	

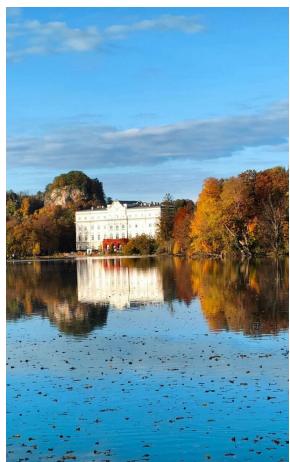
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Birgit Galos

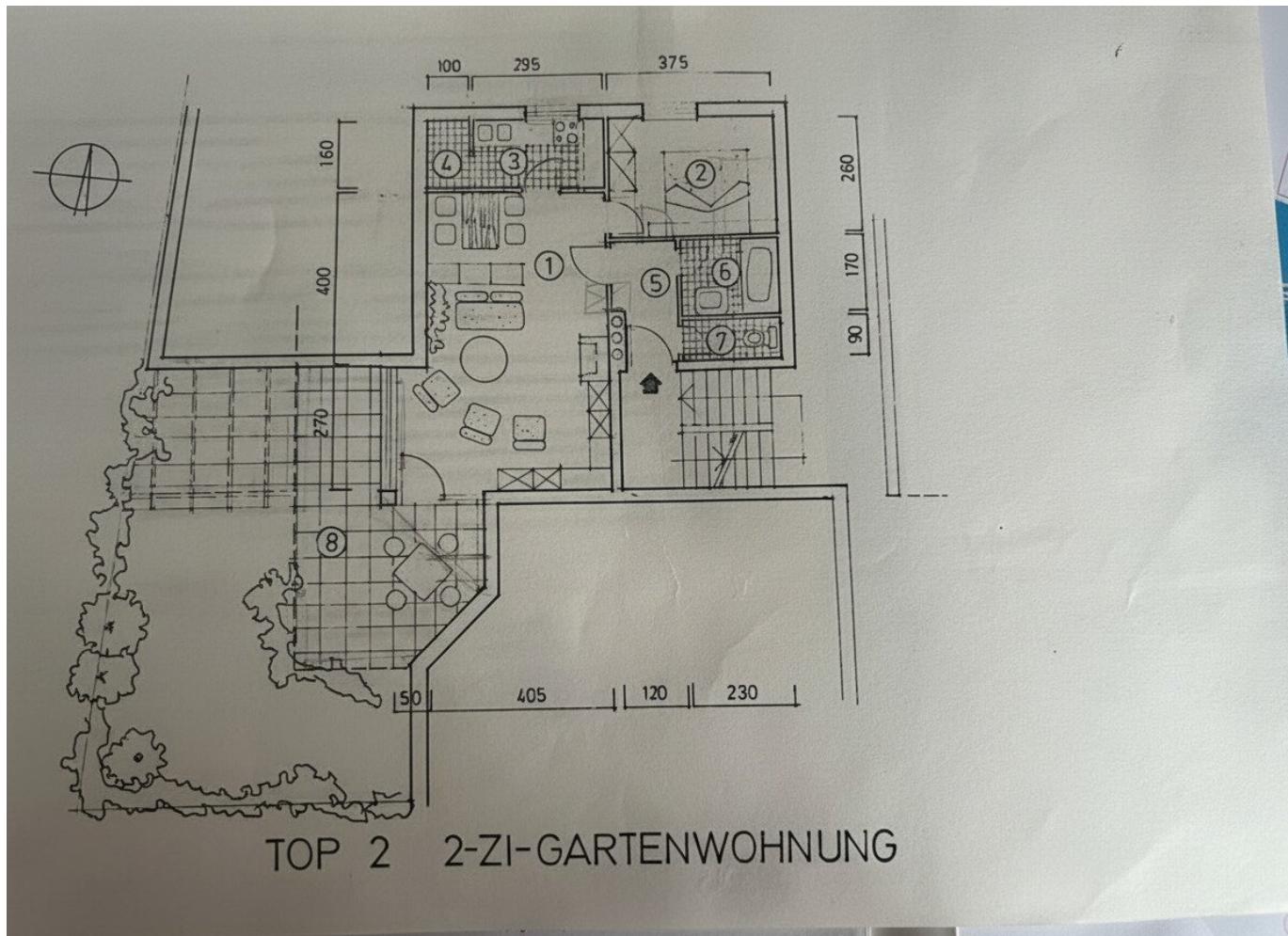
Lauriacum Immobilien GmbH
Mauthausener Straße 66
4470 Enns











Objektbeschreibung

Einmalige Gelegenheit in begehrter Salzburger Wohnlage!

Diese wunderschöne Gartenwohnung vereint Ruhe, Natur und urbanen Komfort in idealer Weise. Der idyllische **Leopoldskronweiher** liegt in unmittelbarer Nähe – perfekt für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Grünen.

Die **charmante 2-Zimmer-Gartenwohnung** besticht durch freundliche Atmosphäre und eine durchdachte Raumaufteilung.

Vom offenen Wohn- und Essbereich gelangt man direkt auf die großzügige **überdachte Terrasse** und weiter in den **sonnigen Eigengarten** – ein idealer Ort zum Entspannen und Genießen.

Die Wohnung befindet sich in sehr gepflegtem Zustand und bietet mit rund **53,92 m²** **Wohnfläche** ein komfortables Zuhause in absoluter Toplage.

Ausstattung & Flächen

- **Wohnfläche:** ca. 53,92 m²
- **Terrasse :** ca. 26,75 m²
- **Eigengarten:** ca. 34,48 m²
- **Garage:** ca. 13,11 m²
- zeitlose **Einbauküche** inklusive
- **Neuwertiges, barrierefreies Badezimmer** mit Dusche
- **WC separat**
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Zugang ins Freie
- Kellerabteil vorhanden
- neue Pelletsheizung

Besonderheiten

- Ruhige, grüne Lage in unmittelbarer Nähe zum Leopoldskronweiher
- große Terrasse mit idealer Sonnenausrichtung
- Eigengarten mit viel Privatsphäre
- Garage im Eigentum inklusive
- Wohnen auf einer Ebene
- Zentrale, dennoch naturnahe Lage

Fazit

Diese Gartenwohnung ist eine **seltene Gelegenheit** in einer der begehrtesten Wohnlagen Salzburgs. Sie kombiniert **hochwertigen Wohnkomfort** und **Naturverbundenheit** auf perfekte Weise – ideal für Singles, Paare oder Ruhesuchende, die das Besondere schätzen.

Einziehen, genießen und wohlfühlen – Ihr neues Zuhause am Leopoldskronweiher wartet auf Sie!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.500m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap