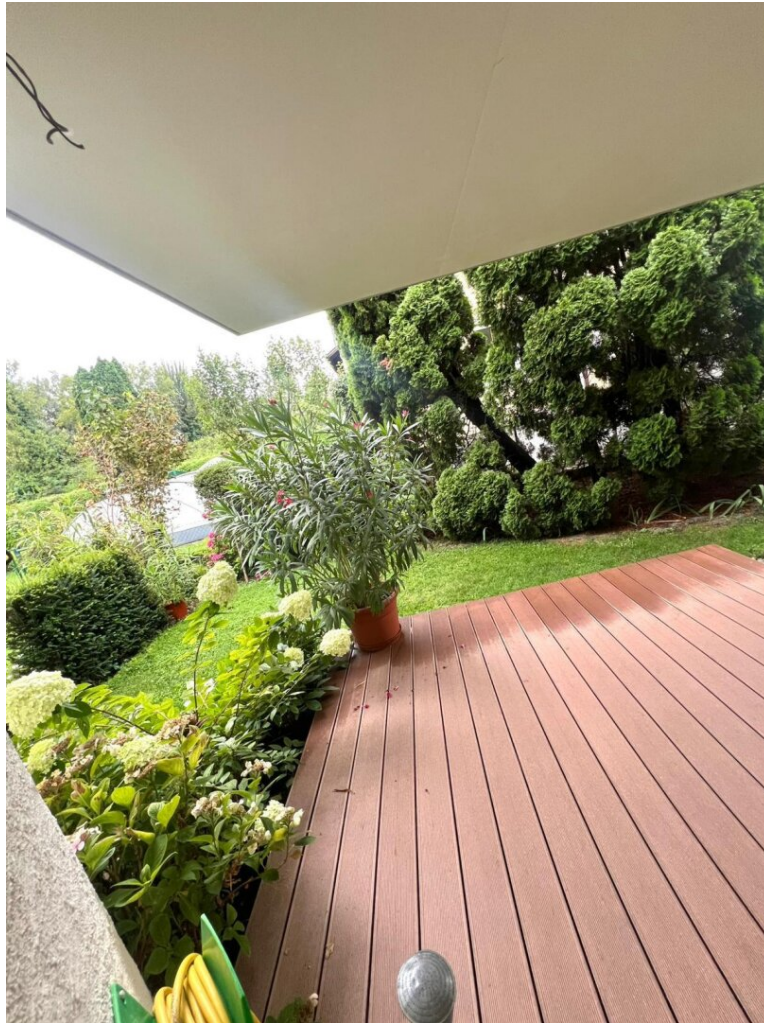


Charmante 2-Zimmer-Gartenwohnung in traumhafter Lage am Leopoldskronweiher



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

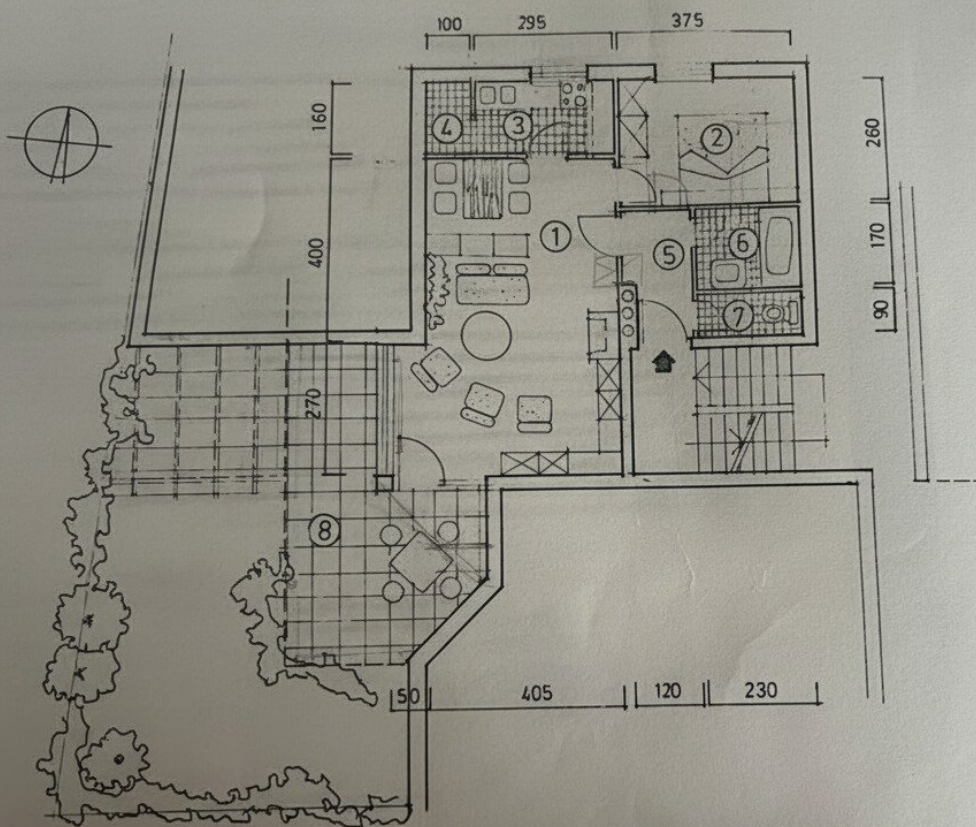
Lauriacum Immobilien GmbH
Mauthausener Straße 66
4470 Enns











TOP 2 2-ZI-GARTENWOHNUNG

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