

## **2-Zimmer Premiumwohnung- nahe der Festung Hohensalzburg!**



Visualisierung

**Objektnummer: 5594/1207**

**Eine Immobilie von Viktoria-Haus Immobilien - und  
Bausträgergesellschaft mbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Adresse</b>	Johannes-Filzer-Straße 4
<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1994
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	54,30 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	14,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,82 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	570.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Der Kaufpreis versteht sich zuzüglich € 28.000,- für den Tiefgaragenabstellplatz

## Ihr Ansprechpartner

### **Viktoria Wohnbau Vertrieb**

Viktoria Wohnbau GmbH  
Walsersstraße 8  
5071 Wals-Siezenheim

T +43 662 85 16 00-23

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









## Objektbeschreibung

- Feines kleines Mehrparteienhaus mit nur 7 Wohneinheiten
- Gediegener und sehr gepflegter Gebäudezustand
- Erstbezug nach Generalsanierung
- Südseitige Sonnenterrasse mit großzügigem Privatgarten
- 1 Tiefgaragenstellplatz
- Zeitlos. Elegant. Durchdacht.
  - Massivbauweise
  - Weiße Kunststofffenster mit Alu-Beklipsung und 3-Scheiben Isolierverglasung
  - Zwischenwände Bestand Massiv, zum Teil - neue Trockenbauwände (2-fach beplankt)
  - Fertigparkettdielen Fa. Bauwerk „VILLAPARK“, Eiche
  - Vorraum, Bad, WC und Abstellraum keramischen Bodenfliesen (80x80cm) in beige
  - Terrasse mit Natursteinplatten / Feinsteinzeug Top 2 inkl. Pergola-Überdachung
  - Weiße Innentüren mit Holzzargen
  - Fensterelemente und Terrassentüren mit Rollläden (elektrisch bedienbar)
  - Umfangreiche Elektroausstattung
  - Gaszentralheizung
  - Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung in Wohn- und Schlafräumen sowie im Bad

- Gediegene Sanitärausstattung "Laufen Pro"

Diese Stadtwohnung spiegelt die perfekte Kombination wieder für alle, die Lebensqualität und Stadtnähe schätzen und Premiumwohnen bevorzugen!

Bezug und Fertigstellung im Juni 2026

Provisionsfrei - direkt vom Eigentümer

Energieausweis in Arbeit

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <175m

Apotheke <875m

Klinik <775m

Krankenhaus <825m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <200m

Kindergarten <250m

Universität <675m

Höhere Schule <1.775m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <900m

#### **Sonstige**

Bank <675m

Geldautomat <675m

Post <1.050m

Polizei <275m

#### **Verkehr**

Bus <200m

Bahnhof <900m

Autobahnanschluss <4.075m

Flughafen <4.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap