

**3-Zi. Stadtjuwel im neuen Glanz - nahe der Festung  
Hohensalzburg!**



Visualisierung

**Objektnummer: 5594/1206**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johannes-Filzer-Straße 4
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1994
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	84,16 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	140,00 m <sup>2</sup>
Keller:	4,82 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	870.000,00 €
Infos zu Preis:	

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

## Ihr Ansprechpartner

### Viktoria Wohnbau Vertrieb

Viktoria Wohnbau GmbH  
Walserstraße 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-Beklebung 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 (Travertin) Top 1 inkl. Pergola-Überdachung
  - Weiße Innentüren mit Holzzargen
  - Fensterelemente und Terrassentüren mit Rollladen (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 Mai 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