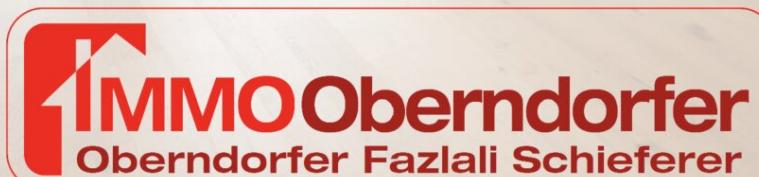


Hochwertig modernisierte Zwei-Zimmer-Wohnung mit Loggia | LEHEN



Objektnummer: 524

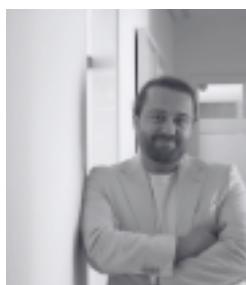
Eine Immobilie von **IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1974
Zustand:	Modernisiert
Wohnfläche:	40,15 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 85,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,33
Kaufpreis:	257.000,00 €
Betriebskosten:	122,73 €
Heizkosten:	62,50 €
USt.:	24,77 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Siawash Fazlali, MSc

IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH
Fürbergstraße 42A
5020 Salzburg



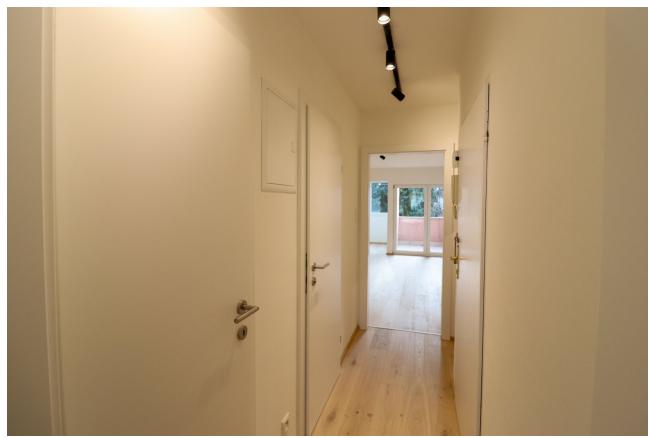
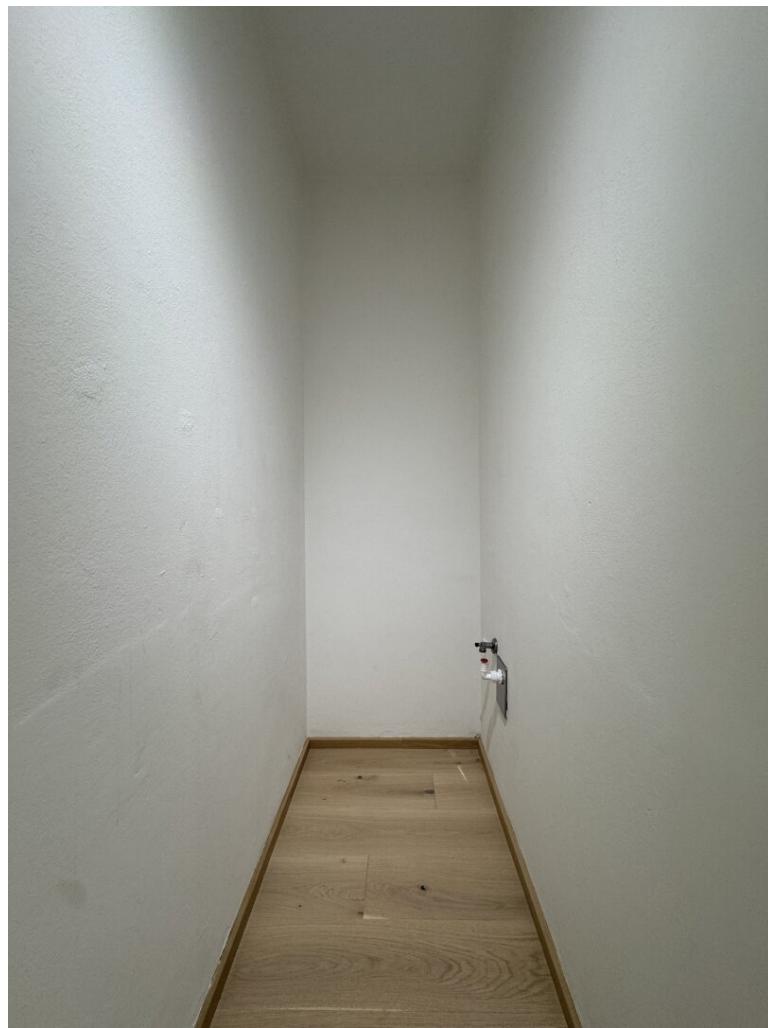
Mitglied des
immobilienring.at

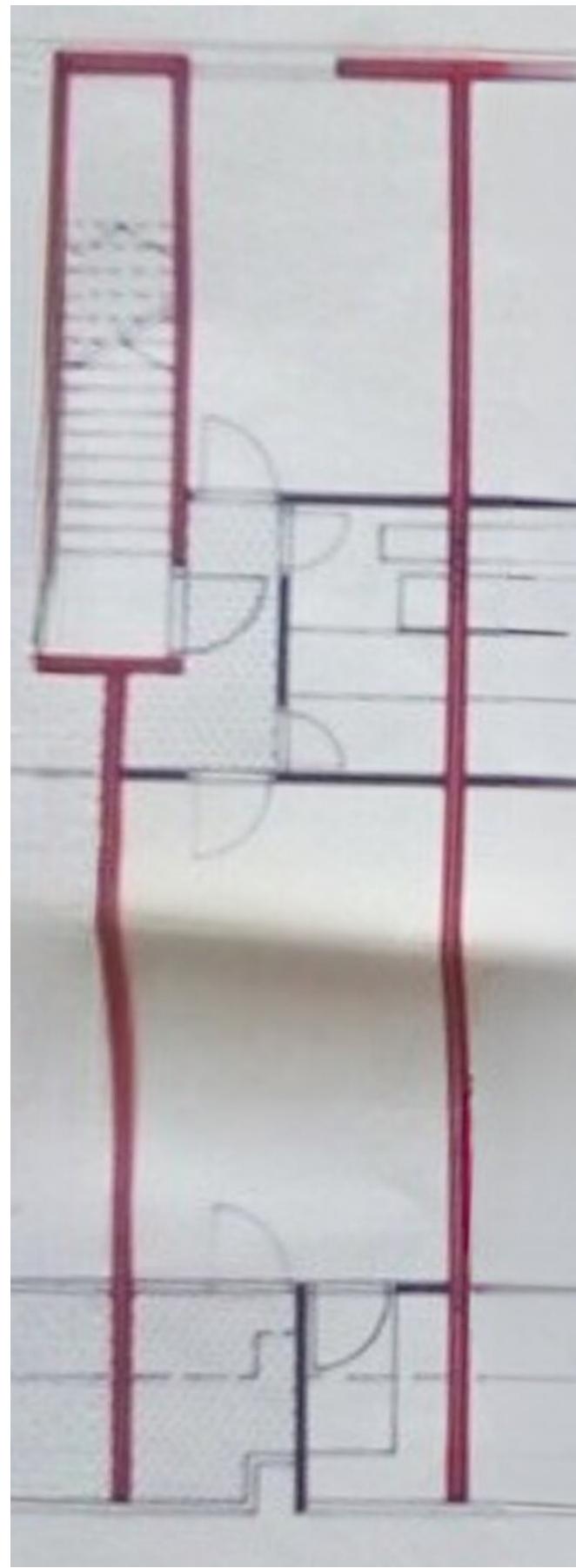
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN











Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Objektbeschreibung

Hochwertig modernisierte Zwei Zimmer Wohnung mit Loggia in Salzburg

Diese stilvoll **modernisierte Zwei Zimmer Wohnung** in **zentraler Lage** von **Salzburg** bietet **urbanes Wohnen** auf rund **40,15 m² Wohnfläche**. Sie eignet sich ideal für **Singles, Paare** oder **Kapitalanleger**. Die Wohnung befindet sich im **Erstbezug nach Modernisierung** und überzeugt durch ein **durchdachtes Raumkonzept** sowie eine **ruhige Loggia mit Grünblick**.

Modernisierung 2025

Die Wohnung wurde im Jahr **2025 umfassend modernisiert** und präsentiert sich in einem **zeitgemäßen Zustand**. Im Zuge der Arbeiten wurden unter anderem die **Elektrik inklusive FI Schutzschalter angepasst**, das **Badezimmer modern gestaltet**, mit **Dusche, Hänge WC** sowie **neuen Wand- und Bodenfliesen**. Darüber hinaus wurden ein **Eichenparkettboden**, **neue Innentüren** und ein **frischer Anstrich aller Wohnräume** ausgeführt.

Ausstattung und Highlights:

- **Eichenparkettboden** in hochwertiger Ausführung
- **LED Beleuchtung** mit Schienensystem
- **Heller Wohnbereich** mit Zugang zur **südseitigen Loggia**
- **Ruhiges Schlafzimmer** mit angenehmer Atmosphäre
- **Badezimmer mit moderner Dusche**
- **Hänge WC**, neue Fliesen und Sanitärinstallationen
- **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss** in der Wohnung



- Allgemeiner **Waschraum** und **Trockenraum** im Haus
- **Personenlift** vorhanden
- **Beheizung über Fernwärme**

Lage und Infrastruktur

- **Zentrale Stadtlage** mit sehr guter **Verkehrsanbindung**
- **Bushaltestelle** und **Bahnhof** in wenigen Minuten erreichbar
- **Supermarkt, Bäckerei, Apotheke** und **Ärzte** fußläufig erreichbar
- **Kindergärten, Schulen, Universität** und **Kliniken** in direkter Umgebung
- **Loggia mit Blick ins Grüne** – ein **ruhiger Rückzugsort** mitten in der Stadt

Fazit

Diese Wohnung vereint **zentrale Lage, hochwertige Modernisierung** und **kompakte Wohnqualität**. Eine ideale Wahl für **Eigennutzer** oder als **Kapitalanlage** in der **Stadt Salzburg**.

Kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <2.000m

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



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN