

Hochwertig modernisierte Zwei-Zimmer-Wohnung mit Loggia | LEHEN



Objektnummer: 524

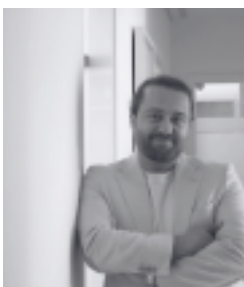
Eine Immobilie von IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH

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



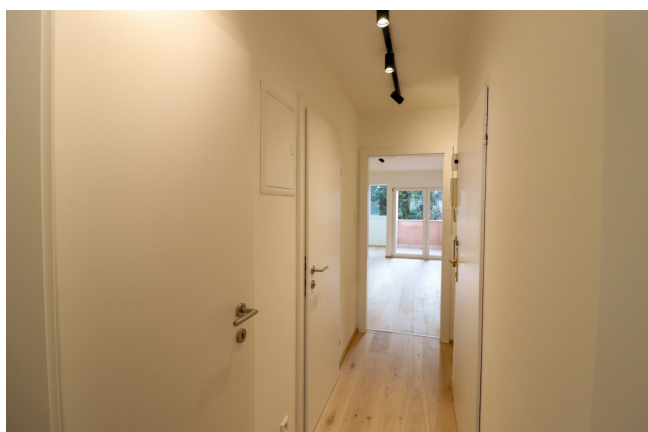
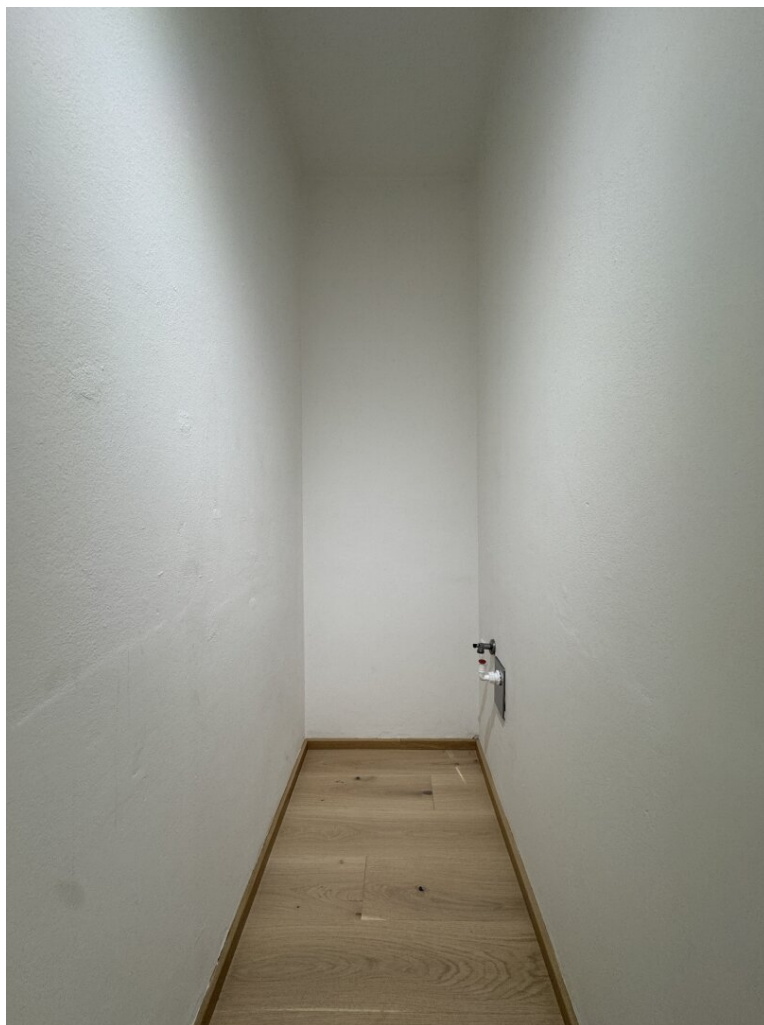
Siawash Fazlali, MSc

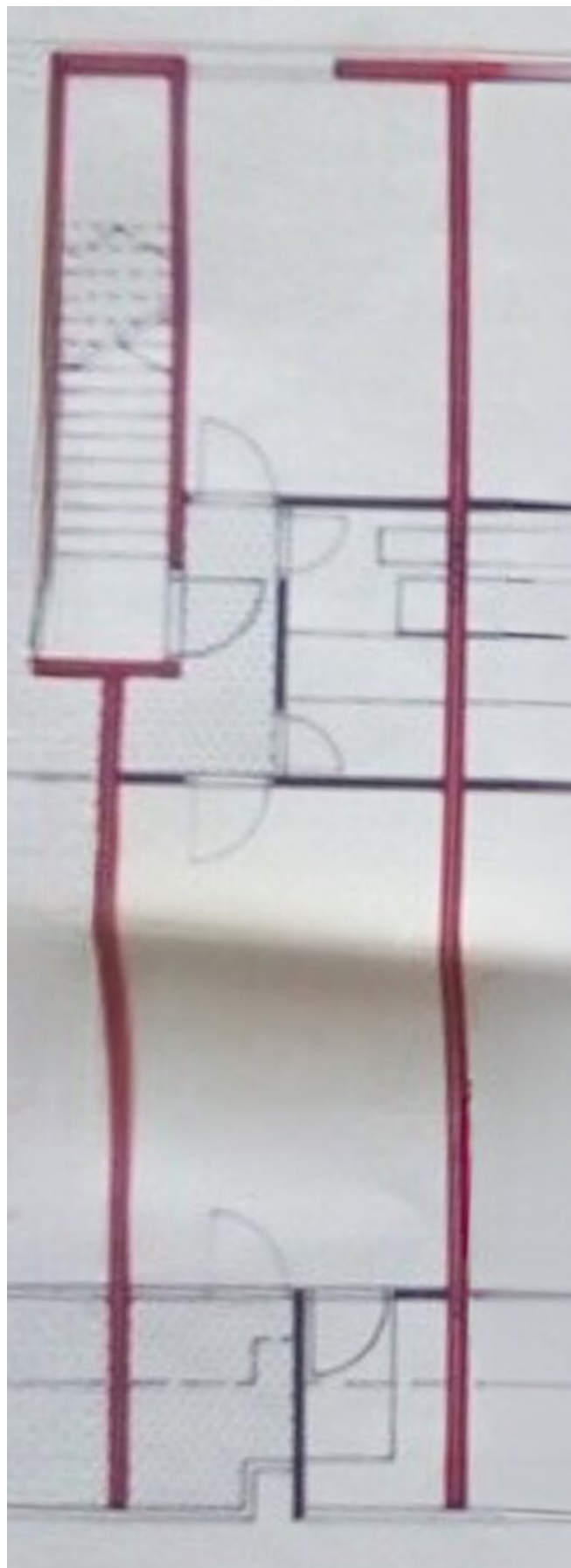
IMMO Oberndorfer Fazlali GmbH
Fürbergstraße 42A
5020 Salzburg











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.

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



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.