

## **Perfekt geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in Maxglan**



**Objektnummer: 501**

**Eine Immobilie von Immobilien Josef Volger**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Nutzfläche:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	126,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,68
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

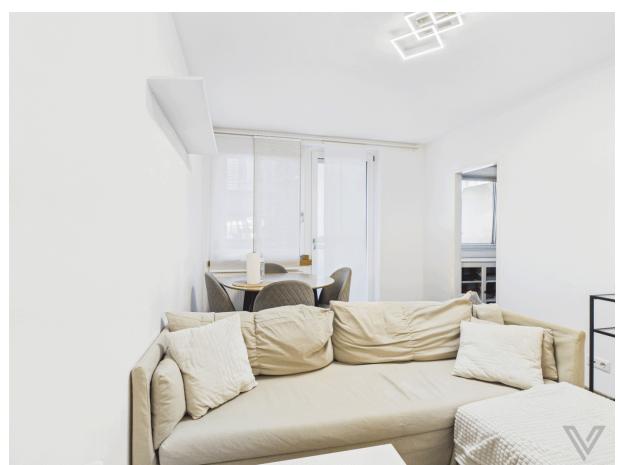


**Mario Rieder**

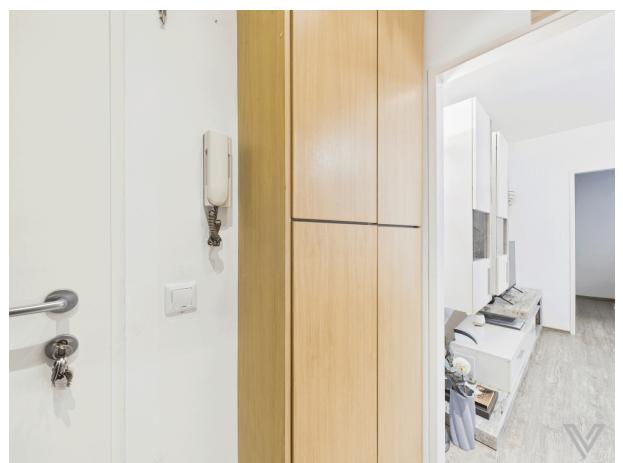
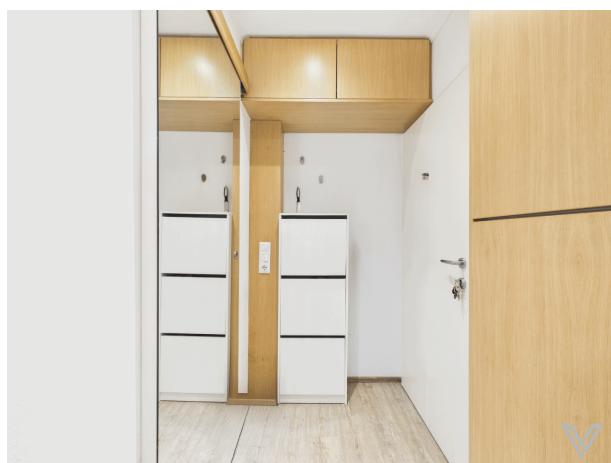
Immobilien Josef Volger  
Glocknerweg 5  
5671 Bruck an der Großglocknerstraße

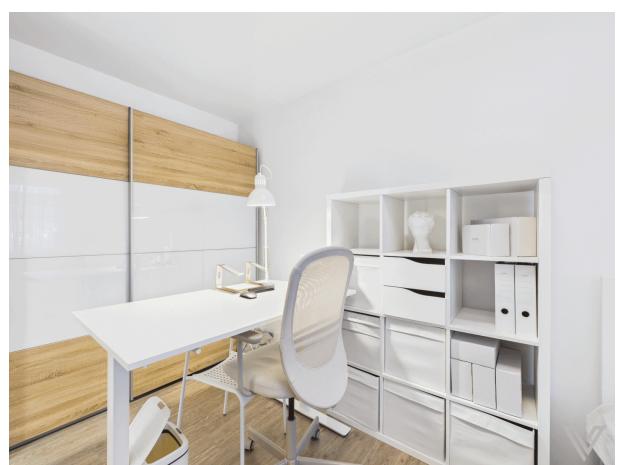
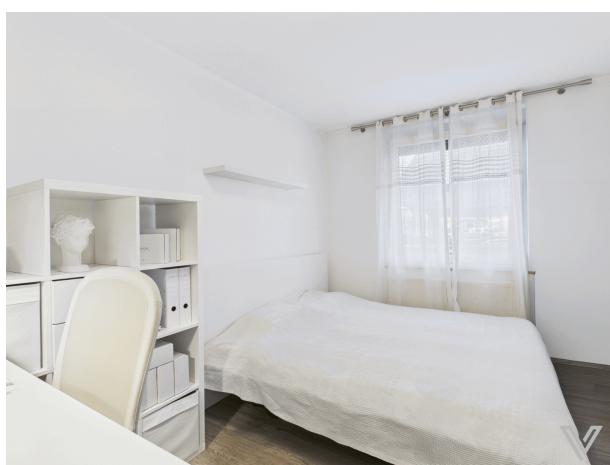
T +43 6704074719

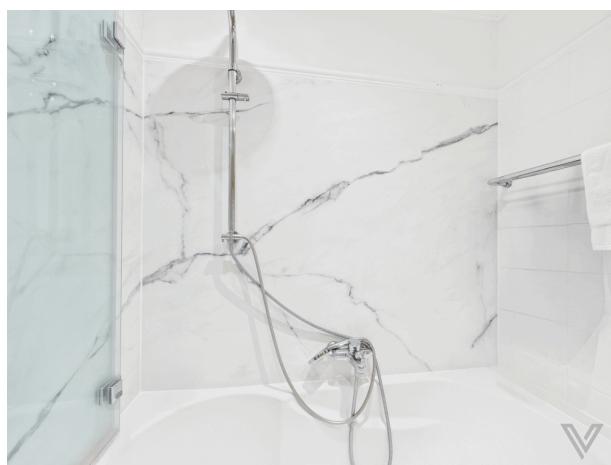
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

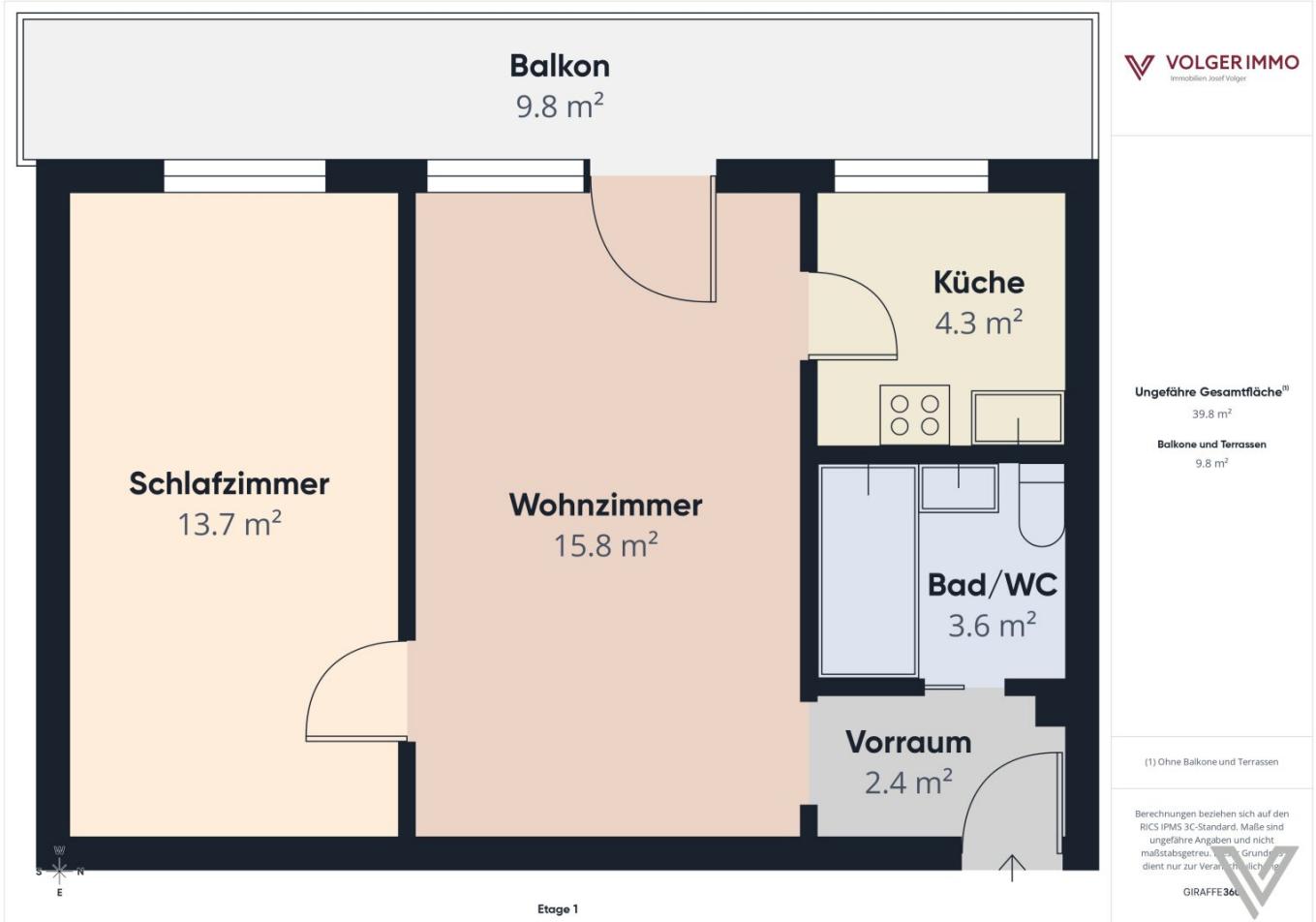


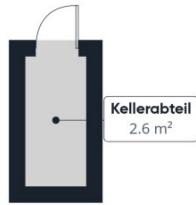












Ungefährre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
42.4 m<sup>2</sup>

Balkone und Terrassen  
9.8 m<sup>2</sup>

Erdgeschoss

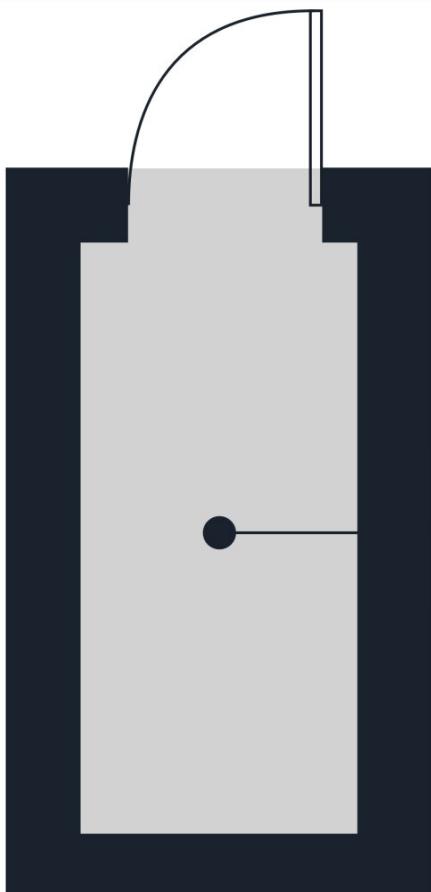


Etage 1

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen basieren sich auf den RICS IPMS 3C-Standard. Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360



**Kellerabteil**  
**2.6 m<sup>2</sup>**

Ungefährre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
2.6 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Berechnungen beziehen sich auf den  
RICIPMS 3C-Standard. Maße sind  
ungefähre Angaben und nicht  
maßstabsgerecht. Grund-  
dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

# Objektbeschreibung

## **Top Lage - top Zustand: 2-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon in Salzburg-Maxglan zu verkaufen**

Die ansprechende, perfekt eingeteilte Wohnung befindet sich in zentraler Lage im Salzburger Stadtteil Maxglan im Erdgeschoß einer gepflegten Wohnhausanlage. Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr guten Zustand, ist hochwertig ausgestattet und besticht durch die vorteilhafte Einteilung!

### **Einteilung:**

Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Balkon, Bad mit Badewanne und WC;

- die Küche ist mit Geschirrspüler, Ceranfeld, Backofen und Kühlschrank ausgestattet und verfügt über ein großes, offenbares Fenster
- der große, helle Balkon lädt zum Verweilen und Genießen ein
- im Bad finden sich Waschbecken, Badewanne, WC und Anschlüsse für eine Waschmaschine
- ein Kellerabteil ist im Kaufpreis inbegriffen
- Parkplätze vor dem Objekt (Allgemeinfläche)

**Nutzfläche:** ca. 40 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** € 239.000,-

**Betriebskosten:** ca. € 213,-- monatlich (ohne Strom bzw. abhängig vom Verbrauch)

**Rücklage:** ca. € 53,-- monatlich

Besonders hervorzuheben ist die tolle Lage im beliebten Salzburger Stadtteil Maxglan!

- **Zentrale Lage:** Nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Genießen Sie auch die Vorteile der unmittelbaren Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen.
- **Verkehrsanbindung:** Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist optimal, sodass Sie schnell und bequem alle Teile der Stadt erreichen können. Die nächste Autobahn-Anschlussstelle, sowie der Flughafen sind unweit entfernt.
- **Grünflächen:** In der Umgebung gibt es zahlreiche Parks und Erholungsgebiete, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen.
- **Bildungseinrichtungen:** Schulen und Kindergärten sind in der Nähe.
- **Kulturelles Angebot:** Salzburg ist bekannt für seine reiche Geschichte und Kultur, mit zahlreichen Veranstaltungen und Sehenswürdigkeiten.

Jederzeit gerne anfragen!

Ihr Ansprechpartner:

Mario Rieder

0043 (0)670 4074719

[m.rieder@volger.immobilien](mailto:m.rieder@volger.immobilien)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.