

Ideal geschnittene 2 Zi. Whg mit Berg und Festungsblick



Wohnraum

Objektnummer: 6738/143

Eine Immobilie von D&H GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1966
Nutzfläche:	50,33 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	C 93,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,47
Kaufpreis:	274.000,00 €
Betriebskosten:	73,71 €
Heizkosten:	86,08 €
USt.:	24,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



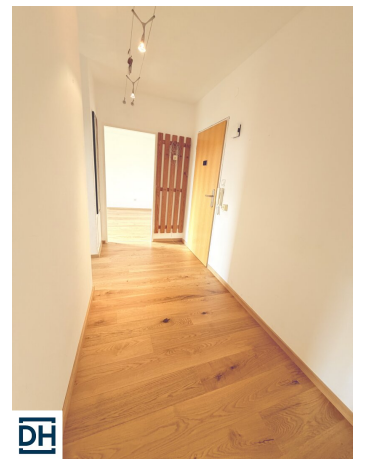
Andreas Dietmann-Jucknischke

D&H GmbH Immobilien
Bruckerfeldweg 2
5071 Wals

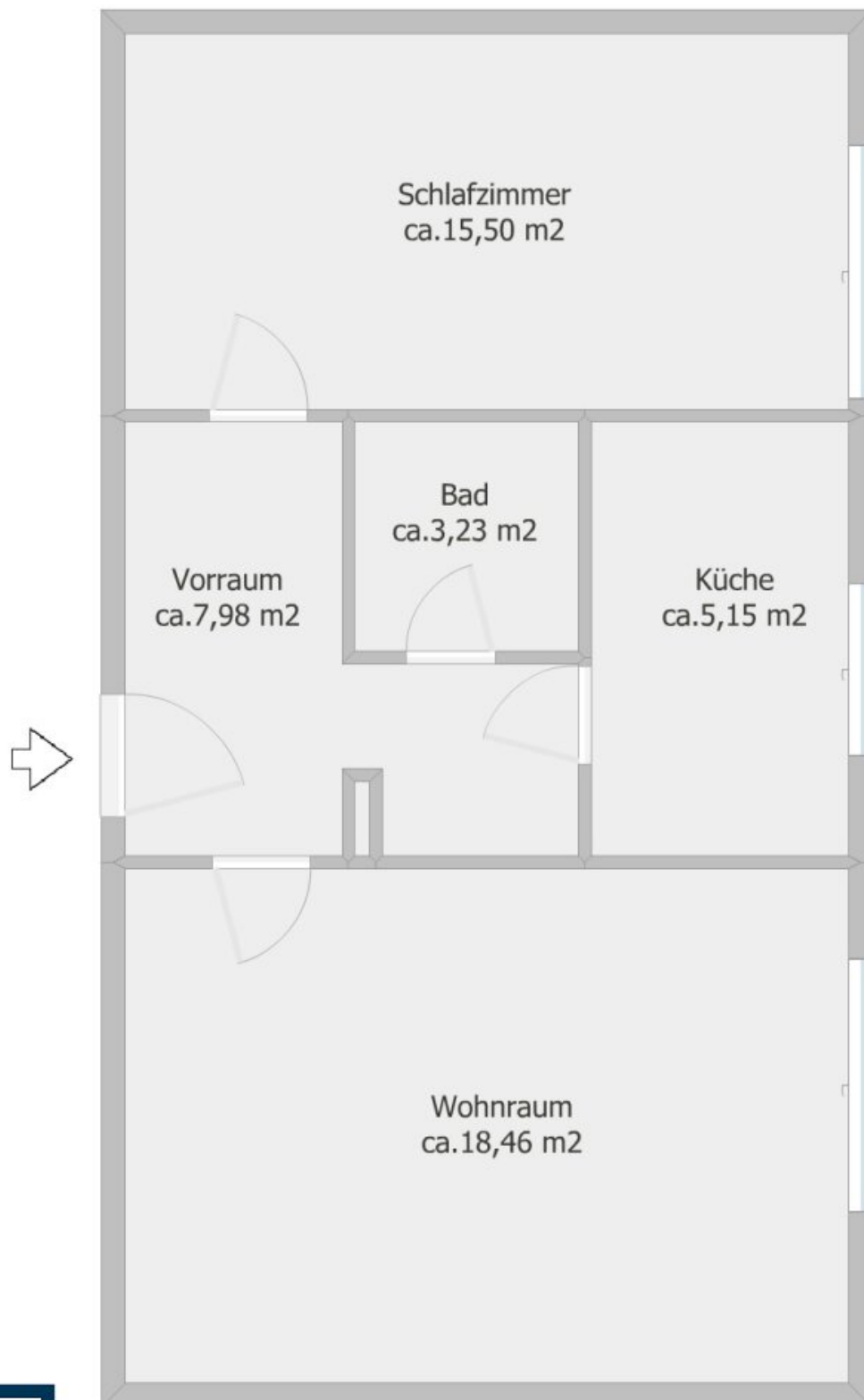
H 00436649661955











Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene Wohnung mit einer Wohnfläche von 50,33 m² überzeugt mit seinem einmaligen Festungsblick und Bergpanoramablick, sie befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus aus dem Jahr 1966 und liegt im 2. Obergeschoss (ohne Lift). Der Zustand der Wohnung ist dem Alter entsprechend, wurde jedoch in wesentlichen Bereichen bereits aufgewertet. Besonders hervorzuheben ist der neue hochwertige Eichen-Parkettboden, der im Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie in der Küche verlegt wurde und den Räumen eine warme, zeitlose Atmosphäre verleiht. Große, neue Fenster sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, was eine effiziente und komfortable Wärmeversorgung gewährleistet. Zusätzlich wurde das Dach des Gebäudes im Jahr 2025 erneuert, was einen wichtigen Beitrag zur Werterhaltung der Liegenschaft leistet. Laut Hausverwaltung sind für 2026 keine größeren Sanierungsmaßnahmen geplant. Zur Wohnung gehört ein eigenes, trockenes Kellerabteil. Allgemein stehen den Bewohnern eine sehr gepflegte Waschküche, ein Trockenraum sowie ein Fahrradraum zur Verfügung. Bewohnerparkplätze befinden sich direkt beim Haus. Die Lage überzeugt durch ihre Zentralität, eine sehr gute Infrastruktur sowie eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit Bus, Schnellbahn und schneller Erreichbarkeit der Autobahn. Zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Wohnung eignet sich sowohl ideal für Eigennutzer (Singles oder Paare) als auch als Anlageobjekt.

Details:

- 2-Zimmer Wohnung
- 50,33 m² WNfl.
- Mtl. BK und Heizkostenkonto inkl. Rücklage € 255,81,-
- Rücklagenstand per 26.09.2025: € 46.378,84
- kein Balkon
- 2. Etage (kein Lift)
- Baujahr 1966
- eigenes trockenes Kellerabteil
- Fernwärmeheizung
- Fahrradraum

- Waschküche und Trockenraum
- Bewohnerparkplätze beim Haus

Für weitere Informationen und eine virtuelle 360° Besichtigung senden wir Ihnen auf Anfrage gerne ein unverbindliches Exposé zu,

gerne ist auch eine vor Ort Besichtigung möglich.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber bzw. Kooperationspartner übermittelt wurden.

Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://d-h.service.immo/registrieren/de) - <https://d-h.service.immo/registrieren/de>

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap