

**Charmante 3 Zimmer Hochparterre-Wohnung mit großem  
Gemeinschaftsgarten in zentraler Stadtlage**



**Objektnummer: 1829/61**

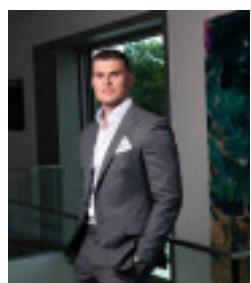
**Eine Immobilie von EM Invest & Trading GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1947
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	67,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	193,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,86
<b>Kaufpreis:</b>	275.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	328,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Konzessionierter Immobilienmakler Niklas Wetzl

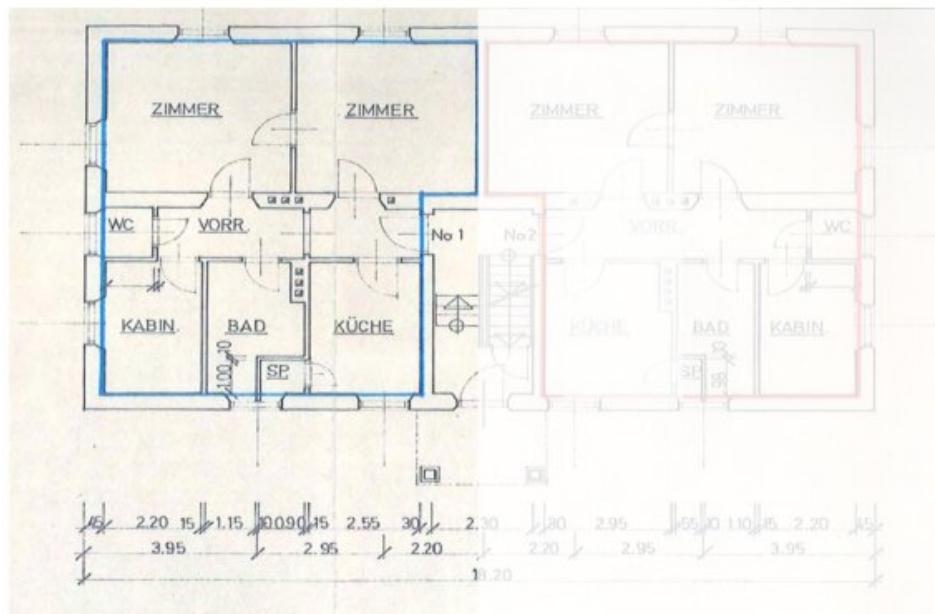
EM Invest & Trading GmbH  
Dr. Franz Rehrl Platz 4, Top 55  
5020 Salzburg

T +43 (0)676 6452727





## 4. Grundrissplan



WOHNFLÄCHENAUFSTELLUNG - ERDGESCHOSS

TUR 1			
ZIMMER	4.03 X 4.22	= 17.00 m <sup>2</sup>	
ZIMMER	4.13 X 4.03	= 16.64 m <sup>2</sup>	
VORRAUM	6.15 X 1.30		
+ 2(0.30 X 1.10)	= 8.65 m <sup>2</sup>		
KABINETT	2.20 X 3.52	= 7.74 m <sup>2</sup>	
BAD	2.15 X 3.52 -(0.30 X		
	1.20 + 1.00 X 1.10 ) = 6.10 m <sup>2</sup>		
WC	1.05 X 1.30	= 1.36 m <sup>2</sup>	
KÜCHE	3.52 X 2.55	= 8.97 m <sup>2</sup>	
SPEIS	0.90 X 1.00	= m <sup>2</sup>	
	6736 m <sup>2</sup>		

TUR 2			
ZIMMER	4.03 X 4.13	= 16.64 m <sup>2</sup>	
ZIMMER	4.03 X 4.22	= 17.00 m <sup>2</sup>	
VORRAUM	6.15 X 1.30		
+ 2(0.30 X 1.10)	= 8.65 m <sup>2</sup>		
KABINETT	2.20 X 3.52	= 7.74 m <sup>2</sup>	
BAD	1.75 X 3.52		
	- 1.18 X 0.65	= 5.40 m <sup>2</sup>	
WC	1.05 X 1.30	= 1.36 m <sup>2</sup>	
KÜCHE	2.95 X 3.52		
	0.30 X 1.35	= 9.98 m <sup>2</sup>	
SPEIS	0.95 X 0.98	= 0.93 m <sup>2</sup>	
	6730 m <sup>2</sup>		

# Objektbeschreibung

Diese hochwertige Drei-Zimmer-Wohnung im Hochparterre befindet sich im Salzburger Stadtteil Itzling, einer zentralen und zugleich angenehm ruhigen Wohnlage mit ausgezeichneter Infrastruktur. Das Wohnhaus stammt aus dem Baujahr 1947 und überzeugt durch den soliden Charakter klassischer Salzburger Wohnbauten. Die Wohnung wird mittels Gasheizung beheizt, die Warmwasseraufbereitung erfolgt elektrisch. Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer sowie ein separates WC. Eine Küche ist derzeit nicht vorhanden und bietet dem zukünftigen Eigentümer die Möglichkeit, diese ganz nach individuellen Vorstellungen hochwertig auszuführen. Ein besonderes Highlight stellt der großzügige Gemeinschaftsgarten dar, der den Bewohnern als weitläufige Grünfläche zur Erholung und zum Verweilen zur Verfügung steht.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen zentralen Vorraum, von dem aus sämtliche Räume übersichtlich und getrennt erschlossen sind. Linker Hand befindet sich der vorgesehene Küchenbereich, gegenüber eröffnet sich der ideal geschnittene Raum zur Gestaltung eines eleganten Wohnbereichs. Das Schlafzimmer ist separat vom Vorraum aus begehbar und bietet einen ruhigen Rückzugsort. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein zusätzliches Zimmer mit rund 8 m<sup>2</sup>, das sich hervorragend als Ankleidezimmer, Homeoffice oder Kinderzimmer nutzen lässt. Gegenüber dem Schlafzimmer liegt das Badezimmer, während das separate WC den funktionalen und komfortablen Grundriss abrundet.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, die eine zentrale Lage, einen großen Gartenbereich sowie die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung zu schätzen wissen.

## Highlights im Überblick

- Zentrale Lage in Salzburg-Itzling mit
- hervorragender Infrastruktur
- Hochparterre-Wohnung mit angenehmem Raumgefühl
- Großzügiger Gemeinschaftsgarten – seltenes Plus in urbaner Lage
- Individuelles Gestaltungspotenzial durch frei planbaren Küchenbereich
- Zusätzliches Zimmer (ca. 8 m<sup>2</sup>) – ideal als Kinderzimmer, Ankleide oder Homeoffice

- Badezimmer & separates WC für erhöhten Wohnkomfort
- Gasheizung, Warmwasser elektrisch
- Großzügiges Kellerabteil und Staumöglichkeiten am Dachboden.
- Parkmöglichkeit öffentlich

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap