

## **Elegante Stadtwohnung mit Galeriecharakter & Souterrainbereich**



Wohnraum

**Objektnummer: 7954/96**

**Eine Immobilie von raumhochzwei Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Souterrain
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,33 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,85
Kaufpreis:	526.000,00 €
Betriebskosten:	202,23 €
Heizkosten:	41,33 €
USt.:	33,10 €

## Ihr Ansprechpartner



### Gerhard Ebner

raumhochzwei Immobilien GmbH  
Strandbadstraße 5  
5163 Mattsee

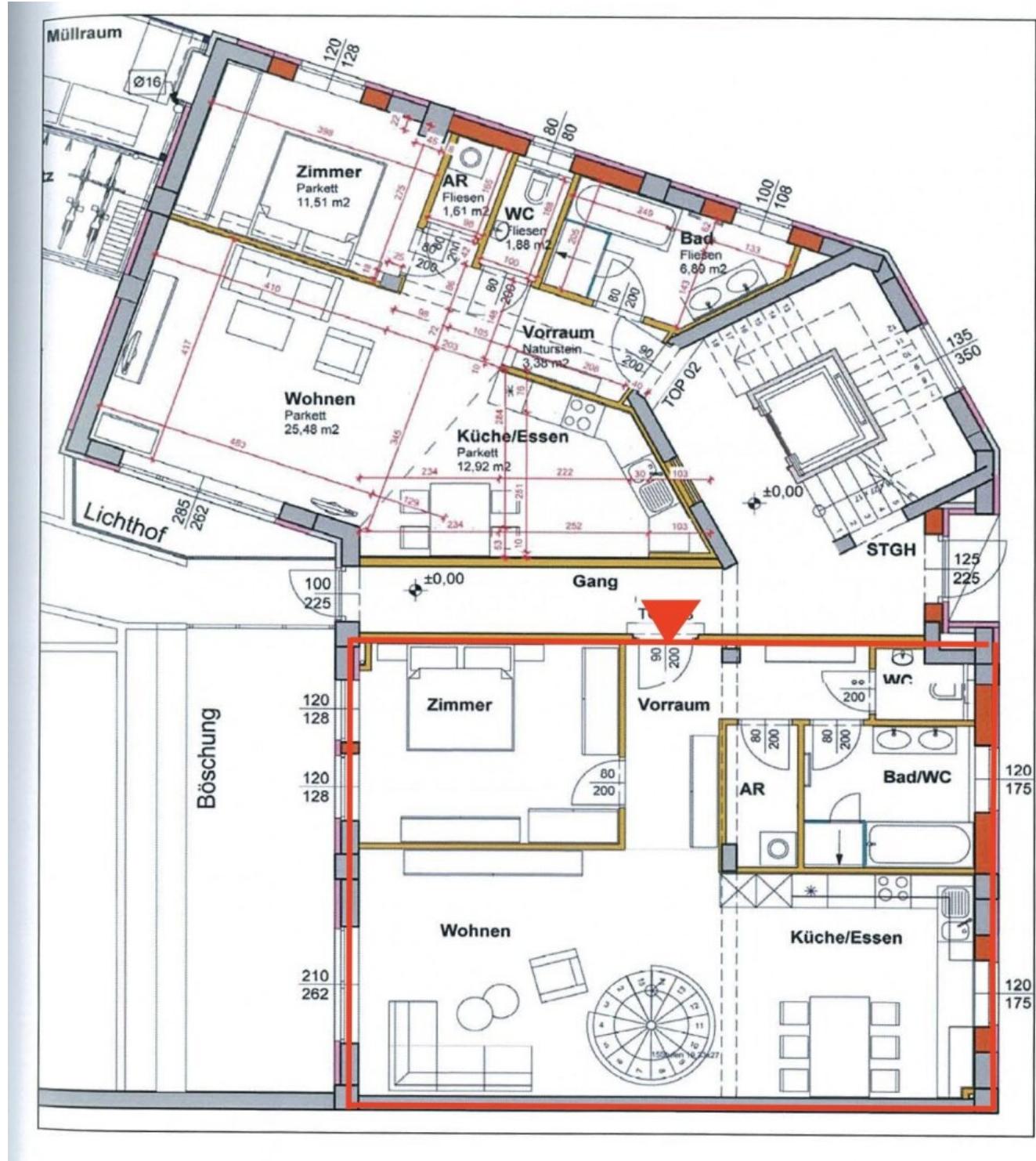
T +43 664 512 0929

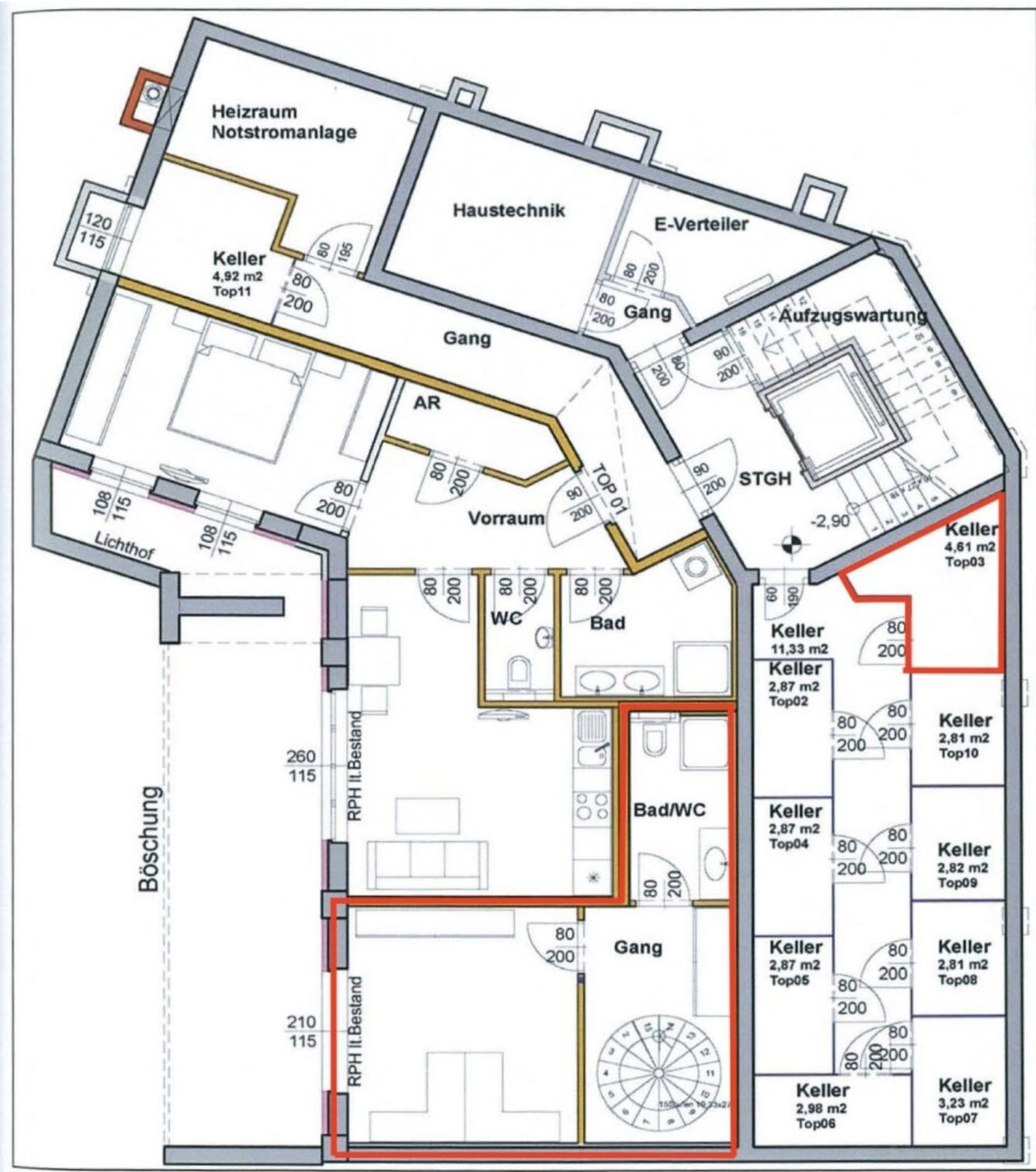
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Stadtwohnung vereint urbanes Wohnen mit stilvoller Architektur und hochwertiger Ausstattung.

Auf zwei Ebenen bietet sie ein modernes Raumkonzept, das durch eine elegante Wendeltreppe und dunkles Echtholzparkett geprägt ist. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, Berufstätige oder Stadtliebhaber, die das Besondere suchen.

Der obere Wohnbereich umfasst mit 78,37 m<sup>2</sup> einen einladenden Vorräum, ein komfortables Badezimmer mit Badewanne und Dusche, eine separate Toilette sowie einen praktischen Abstellraum. Der großzügige Wohnraum mit offener Küche dient als zentraler Lebensmittelpunkt. Ein besonderer Blickfang ist hier eine geschwungene Wendeltreppe, die in das Souterrain der Wohnung führt und der Immobilie einen galerieartigen Charakter verleiht. Ein etwa 15 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer ergänzt diese Ebene auf ideale Weise.

Im unteren Bereich der Wohnung steht ein weiteres Badezimmer mit Dusche und Toilette, sowie ein weiterer Raum zur Verfügung, der sich flexibel als Schlafzimmer oder Homeoffice nutzen lässt.

Aktuell verfügt die Immobilie über keinen Balkon, jedoch liegt die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer bereits vor, wodurch die Errichtung eines Außenbereichs möglich ist.

Beheizt wird das Objekt über Fernwärme, wobei im oberen Geschoss eine angenehme Fußbodenheizung für hohen Wohnkomfort sorgt und im unteren Bereich Radiatoren installiert sind.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein zugeordnetes Kellerabteil, das bequem mit dem Lift des Hauses erreichbar ist und einen zugewiesenen Außenstellplatz.

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 <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m  
Flughafen <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap