

## Ruhiges Wohnen mit guter Stadtanbindung



**Objektnummer: 504/2362**

**Eine Immobilie von Schnellinger Immobilientreuhänder**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	128,47 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	71,08 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	57,11 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 112,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,52
<b>Kaufpreis:</b>	720.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Paul Weinberger

Schnellinger Immobilientreuhänder GmbH  
Innsbrucker Bundesstrasse 67  
5020 Salzburg

T 06645119366

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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Willkommen in einem Zuhause, das durch **Großzügigkeit, Ruhe und Wohnqualität** überzeugt. Diese charmante Liegenschaft befindet sich in einem **gewachsenen Salzburger Wohngebiet** und bietet ideale Voraussetzungen für Menschen, die ein harmonisches Umfeld mit guter städtischer Anbindung schätzen. Das Haus verbindet klassische Architektur mit durchdachter Raumaufteilung und schafft ein Wohngefühl, das sowohl Geborgenheit als auch Freiheit vermittelt.

### Die Liegenschaft – Wohnen mit Charakter

Das im Jahr 2000 fertiggestellte Einfamilienwohnhaus präsentiert sich als **massiv gebautes, gepflegtes Wohnobjekt** mit zeitloser Ausstrahlung. Die klare Bauweise, das klassische Satteldach und die freundliche Fassadengestaltung fügen sich harmonisch in das bestehende Wohnumfeld ein. Das Haus erstreckt sich über **Kellergeschoss, zwei Wohngeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss** und bietet dadurch ein außergewöhnlich vielseitiges Raumangebot.

Eine **angrenzende Einzelgarage** sowie ein gepflegter Garten runden das Gesamtbild dieser attraktiven Liegenschaft ab.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <2.500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <3.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <3.500m

#### Nahversorgung

Supermarkt <2.000m  
Bäckerei <2.000m



Einkaufszentrum <4.500m

**Sonstige**

Bank <2.000m

Geldautomat <2.000m

Post <3.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Bahnhof <3.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Flughafen <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## 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.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN