

## **TOP renovierte Garçonne mit sonniger Loggia in Salzburg-Maxglan**



**Objektnummer: 16294**

**Eine Immobilie von CL-immogroup GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Wohnfläche:</b>	37,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 84,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,64
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	215,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

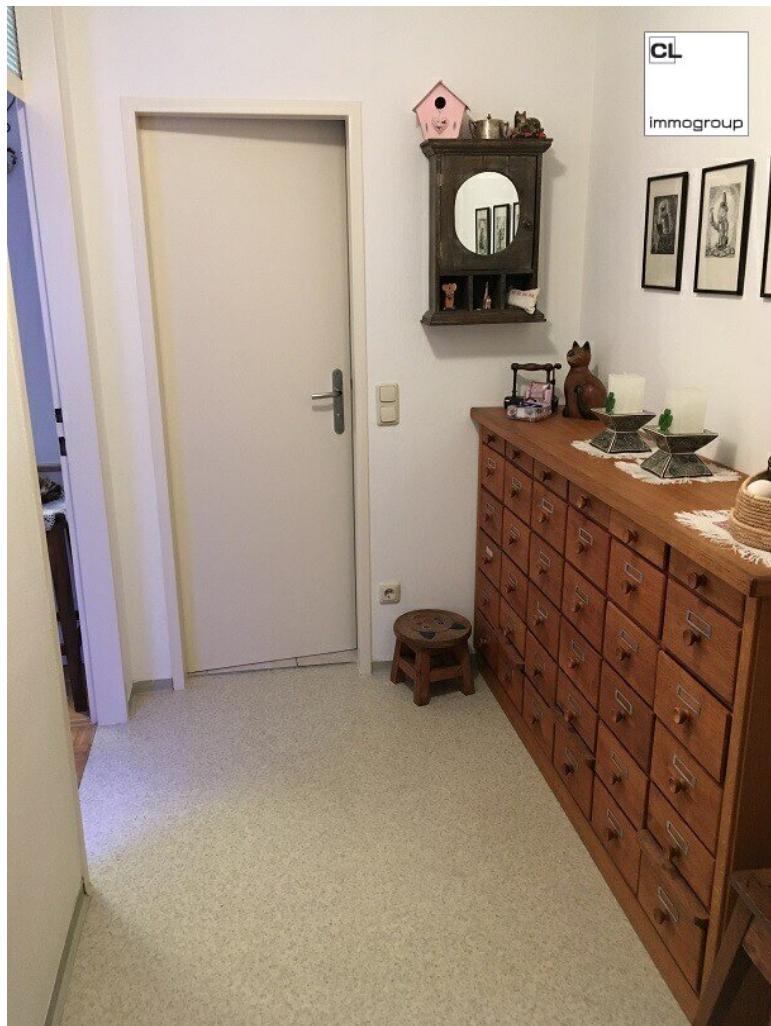


**Elisabeth Ebner**

CL-immogroup GmbH  
Rainerstraße 12  
5310 Mondsee

H +43 660 / 84 97 797









## Objektbeschreibung

Diese charmante Garçonneire mit ca. **38 m<sup>2</sup> Wohnfläche** befindet sich in verkehrsgünstiger Lage im Salzburger Stadtteil **Maxglan** und überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung** sowie den ausgezeichneten Zustand.

Die **großzügige Loggia** und die **große Fensterfront** sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine helle, angenehme Wohnatmosphäre. Das **Badezimmer wurde modern renoviert**, die **Fensterfronten erneuert (2010)** und die **Böden saniert (2018)** – die Wohnung präsentiert sich somit äußerst gepflegt.

Aktuell ist die Garçonneire an einen **sehr zuverlässigen Mieter** vermietet, der die Wohnung lediglich **ca. 14 Tage im Monat** nutzt – ideal für Anleger.

**Stellplätze** stehen direkt vor der Wohnsiedlung zur Verfügung. Die **hervorragende Anbindung** an die Salzburger Innenstadt sowie Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Naherholungsgebiete machen diese Immobilie besonders attraktiv.

Diese liebevoll renovierte Garçonneire in Salzburg-Maxglan eignet sich ideal sowohl für Eigennutzer als auch als sichere Anlageimmobilie.

### Highlights auf einen Blick:

- ca. 38 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großzügige Loggia
- Helle Räume durch große Fensterfront
- Modern renoviertes Badezimmer
- 2010 Fenster erneuert
- 2018 Böden saniert und Sicherheitstüre im Wohnungseingang
- Zuverlässiger Mieter
- Gute Parkmöglichkeiten
- Top-Lage mit sehr guter Verkehrsanbindung

Auf eine gemeinsame Besichtigung freuen wir uns.

**Elisabeth Ebner**

? [e.ebner@cl-immogroup.at](mailto:e.ebner@cl-immogroup.at)

? +43 660 84 97 797

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.