

**K3 - Salzburg/Anif - Helle  
3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei Balkone - ideal  
für Paare oder die Familie!!!**



**Objektnummer: 1264064**

**Eine Immobilie von K3 Immobilien Austria GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1979
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 110,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,68
<b>Kaufpreis:</b>	530.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	207,63 €
<b>Heizkosten:</b>	216,36 €
<b>USt.:</b>	65,80 €

## Ihr Ansprechpartner



**Maria Nußbaumer**

K3 Immobilien Austria GmbH  
Josef Schwer Gasse 9  
5020 Salzburg

T +43 650 99 480 73  
H +43 650 99 480 73







# **Objektbeschreibung**

Die Dachgeschoßwohnung liegt im 2. Stock in einem Mehrparteienhaus mit 8 Parteien, dies im Jahr 1979 errichtet wurde.

Die Einheit besteht aus: Wohnzimmer mit offenem Kamin, separate Küche mit Dachflächenfenster und Durchreiche zum Essbereich, Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Fenster und Waschmaschinenanschluss, Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Abstellraum, Gäste WC, Garderobe.

Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den südseitig ausgerichteten Balkon, der viele Sonnenstunden bietet. Zusätzlich verfügt das Elternschlafzimmer über einen Zugang zu einem nordseitigen Balkon, ideal für angenehme Kühle und ruhige Momente.

Zu dieser Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenplatz.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Krankenhaus <3.000m  
Klinik <3.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
Autobahnanschluss <3.000m  
Bahnhof <1.500m  
Flughafen <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap