

FAMILIENGLÜCK: 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon, ruhige Wohnlage Gnigl/ Langwied



Objektnummer: 7230/631
Eine Immobilie von Peges

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5023 Salzburg
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	96,28 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	9,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 114,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,76
Kaufpreis:	545.000,00 €
Betriebskosten:	208,46 €
Heizkosten:	65,87 €
USt.:	34,02 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



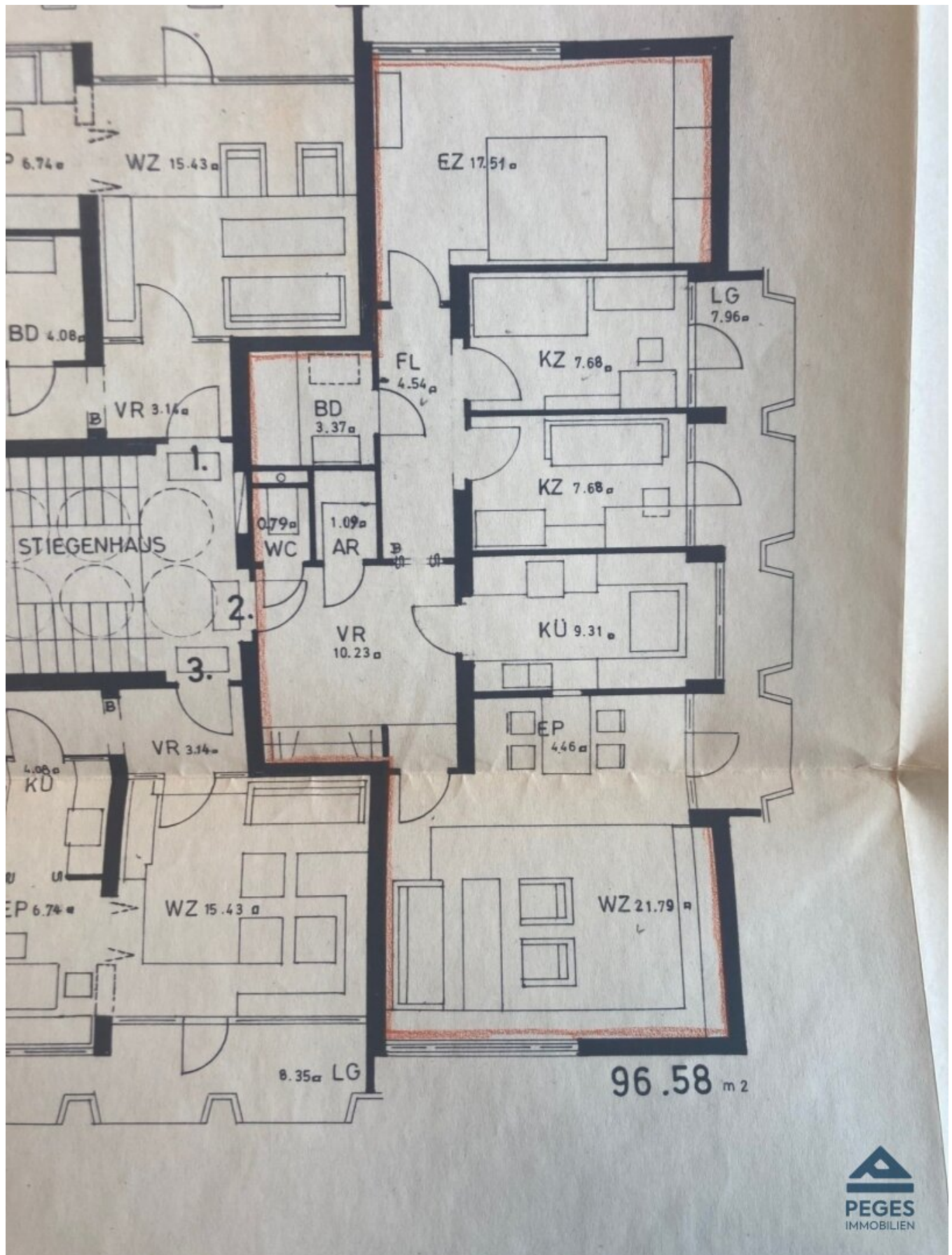
Michael Penninger, MSc.

Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.
Itzlinger Hauptstraße 57









Objektbeschreibung

Gesucht, gefunden - diese im 1. Obergeschoß (ohne Lift) des gepflegten, kleineren Wohnhauses gelegene **4-Zimmer-Wohnung** mit durchdachtem Grundriss verfügt über eine **Wohnfläche von ca. 88,34 m²** zuzüglich gemütlichem **Balkon mit ca. 7,96 m²**.

Vom freundlich-hellen Vorraum gelangt man in alle weiteren Räumlichkeiten (-zentral begehbar). Das großzügig, lichtdurchflutete **Wohn-/Esszimmer** ist mit **großen Fensterelementen** versehen. Eine kleine Durchreiche verbindet zudem die separate Küche, eingerichtet mit einer **hellen Einbauküche samt allen Geräten** (mit BORA-Kochfeldabzugssystem, Dampfgarer, etc). Vom Wohnzimmer (sowie den beiden Kinderzimmern) gelangt man auf den **sonnigen Balkon mit südlicher Ausrichtung**, welcher zum **Entspannen zuhause und Sonnengenuss pur** einlädt - mit **herrlichem Bergblick** (Untersberg).

Das Schlafzimmer mit perfektem Schnitt bietet die **ideale Schlaf- und Ruheumgebung**. Die **beiden weiteren Zimmer** können als **Kinderzimmer oder Büro** genutzt werden. **Parkettböden** in den Wohnräumen und eine gepflegte Ausstattung (elektrische Jalousien in WZ und SZ, usw.) sorgen neben der **angenehm hellen Gestaltung** für **Wohlfühlambiente**. Das Bad ist mit einer **Badewanne** ausgestattet. Das **WC** ist **separat** und verfügt zudem über ein Handwaschbecken. Ein **Waschmaschinen-Anschluss** befindet sich im praktischen **Abstellraum**.

Räumliche Einteilung: Vorraum, WC separat, Abstellraum (mit WM-Anschluss), Zwischenflur, Bad (mit Badwanne), Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Küche eingerichtet, Wohn-Esszimmer, Balkon; Kellerabteil, Parkplatz

Ein eigenes, **geräumiges Kellerabteil** mit ca. 9 m² (mit Stromanschluss) bietet weiteren Stauraum. Ebenso ist ein **Parkplatz** direkt beim Wohnhaus vorhanden.

Allgemeinräumlichkeiten, wie Fahrradabstellraum; Wasch- sowie Trockenraum, sowie auch ein **Hobbyraum** (mit Tischtennistisch) stehen den Hausbewohnern zur Nutzung zur Verfügung.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels **Zentralheizung** (Öl). Die Warmwasserbereitung mittels Boiler.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie.

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 <1.000m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <6.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



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.