

## **Vollsanierter 2-Zimmer-Wohnung in Salzburg perfekt für Anleger & Eigennutzer**



**Objektnummer: 7500/72**

**Eine Immobilie von Stein Projekte GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                      |
|--------------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 5020 Salzburg        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1965                 |
| <b>Zustand:</b>                      | Voll_saniert         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 50,33 m²             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                    |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                    |
| <b>WC:</b>                           | 1                    |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 72,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,37               |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 279.000,00 €         |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 87,77 €              |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 48,80 €              |
| <b>USt.:</b>                         | 19,47 €              |

## Ihr Ansprechpartner

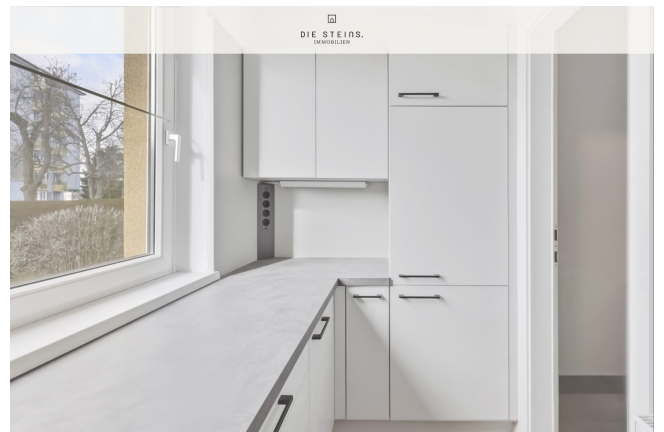


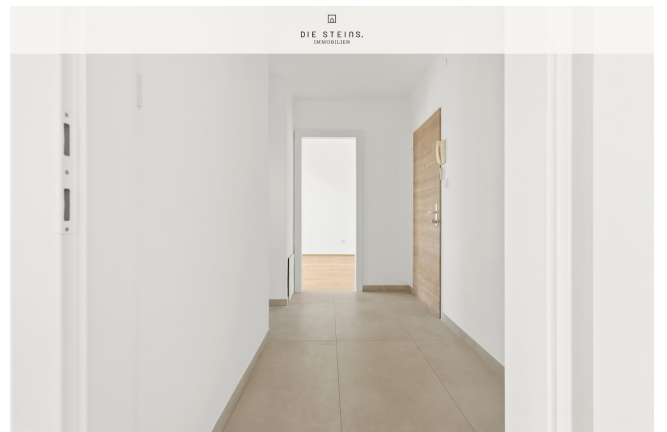
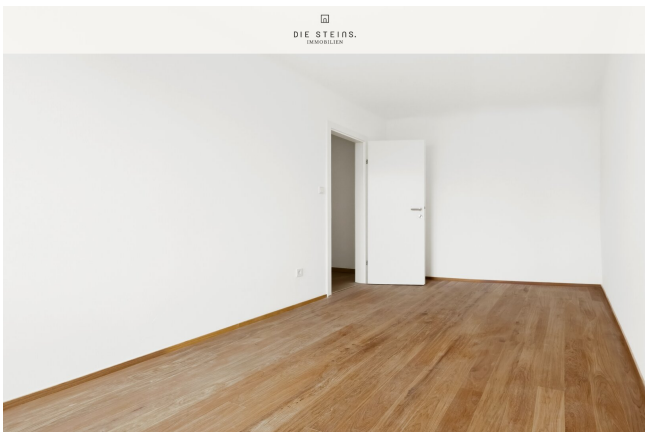
### Michael Salzlechner

Stein Projekte GmbH  
Siezenheimer Str. 35  
5020 Salzburg

T 06705554700

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





  
DIE STEINS.  
IMMOBILIEN



DIE STEINS.  
IMMOBILIEN

18,46 m<sup>2</sup>

50,33 m<sup>2</sup>

WOHNRAUM 94

7,98 m<sup>2</sup>

FLUR

15,50 m<sup>2</sup>

ELTERN

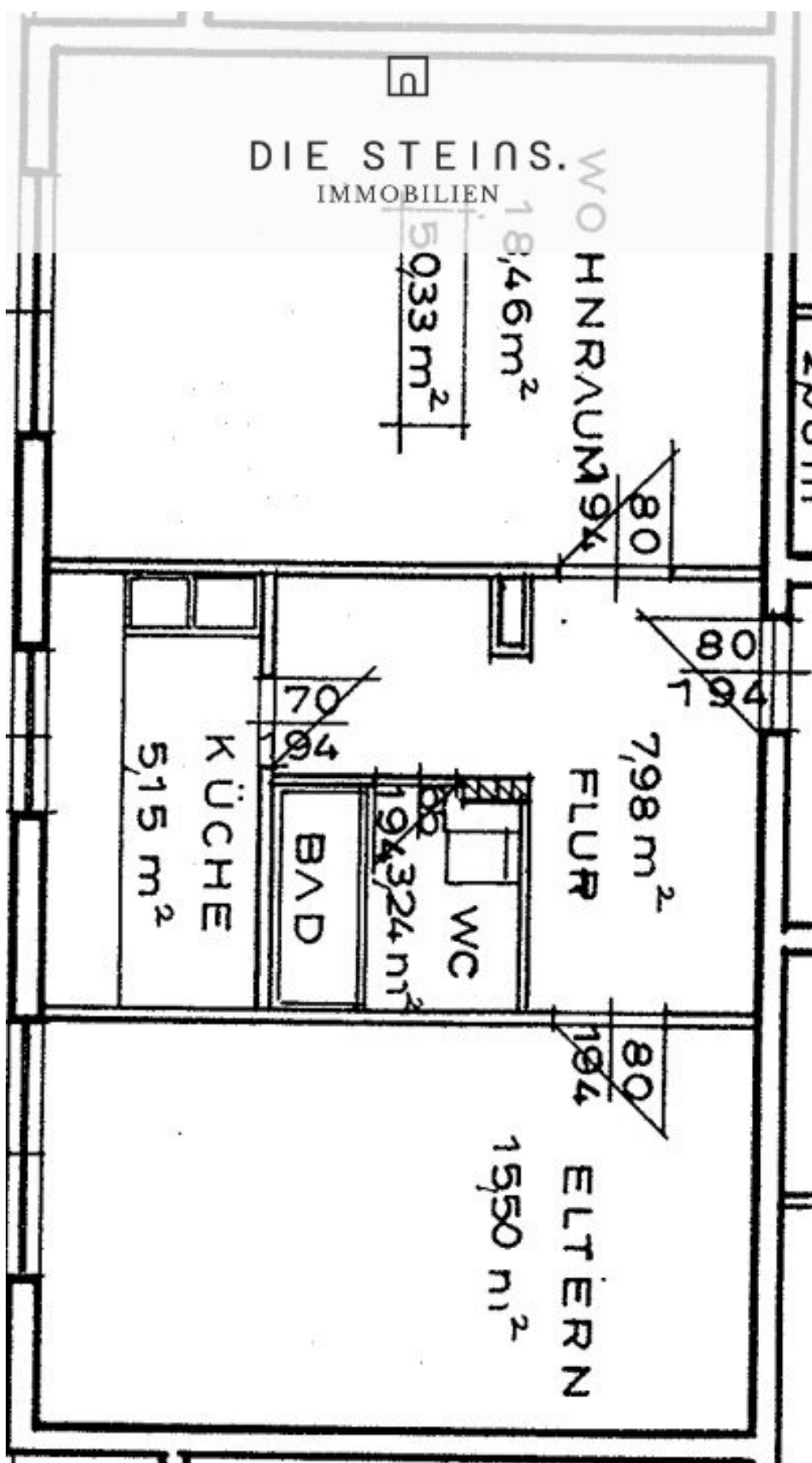
WC

19,32 m<sup>2</sup>

BAD

KÜCHE

5,15 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Optimal als Anlage, aber auch als Zuhause im Herzen von Salzburg!

Diese wunderschöne, vollständig sanierte Wohnung im sehr beliebten **Stadtteil Taxham** überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus zentraler Lage, modernem Wohnkomfort und **attraktivem Preis-Leistungs-Verhältnis**. Mit einem Kaufpreis von **€ 279.000,-** bietet sie eine **seltene Gelegenheit für Anleger & Eigennutzer**, stilvolles Wohnen in einer der begehrtesten Städte Österreichs zu genießen.

Auf einer Wohnfläche von ca. **50,33 m<sup>2</sup>** erwarten Sie zwei gut geschnittene Räume, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ideal für Singles, Paare, kleine Familien, WG-Vermietung oder als Anlage. Großzügige Fensterflächen sorgen den ganzen Tag über für lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Wohnung wurde **komplett und hochwertig saniert** und präsentiert sich in einem **neuwertigen Zustand**. Die moderne Einbauküche besticht durch Funktionalität und stilvolles Design – perfekt für alle, die gerne kochen und genießen. Das moderne Badezimmer mit WC bietet Ihnen eine kleine Wohlfühloase zum Entspannen nach einem langen Tag. Die massive Bauweise garantiert nicht nur Stabilität, sondern auch ausgezeichnete Wärme- und Schalldämmung – ein weiterer Pluspunkt dieser attraktiven Immobilie.

Auch die Lage lässt keine Wünsche offen: Bus, Bahnhof und Autobahnanschluss befinden sich in bequemer Reichweite – so erreichen Sie Ihr Ziel in und um Salzburg im Handumdrehen. In fußläufiger Umgebung finden Sie Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, ebenso wie Supermärkte und eine Bäckerei für den täglichen Bedarf. Das nahegelegene Einkaufszentrum lädt zudem zu entspannten Shoppingtouren ein.

Diese Wohnung verbindet **urbanes Lebensgefühl mit ruhigem Wohnkomfort** – ein Ort, an dem sich Alltag und Lebensfreude perfekt vereinen.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause in Salzburg freut sich darauf, Sie willkommen zu heißen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap