Bergblick: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Loggia - Nähe Stadtbibliothek und LKH



Objektnummer: 7230/646

Eine Immobilie von Peges

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1971
Nutzfläche:	81,32 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 125,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Kaufpreis:	298.500,00 €
Betriebskosten:	195,00 €
Heizkosten:	142,24 €
USt.:	46,77 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Nicole Außersteiner

Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.
Itzlinger Hauptstraße 57
5020 Salzburg

T +43 664 171 69 65













Objektbeschreibung

In **zentraler Stadtlage**, nahe dem LKH und der Stadtbibliothek, verkaufen wir eine **gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Balkon.** Die **familienfreundliche Wohnung** mit einer **Nutzfläche von ca. 81 m²** (Wohnfläche von ca. 70,29 m² zzgl. 2 Loggien/Balkon von ca. 11,03 m²) befindet sich im **6. Obergeschoss** eines Mehrparteienhauses mit Lift und bietet durch die erhöhte Etagenlage einen **offenen Blick über die Dächer** der Stadt, bis hin auf die umliegende **Berglandschaft**. Die zentrale Lage garantiert **gute Anbindung** an das öffentliche Verkehrsnetz - Bus und Bahn (S-Bahn-Haltestation Aiglhof) sind **fußläufig erreichbar**.

Die Wohnung präsentiert sich in einem **ordentlichen und gepflegten Zustand**. Neben einem **durchdachten Raumkonzept**, bietet die Wohnung aufgrund ihrer Situierung in einem der oberen Stockwerke des Gebäudes auch eine **freundliche und helle Wohnatmosphäre**. Das Wohnzimmer und die Wohnküche bilden den zentralen Wohnbereich. Von hier aus ist die **verglaste Loggia** begehbar, die eine angenehme Erweiterung des Wohnraums darstellt. In den letzten Jahren wurden in der Wohnung stets kleinere Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach Erfordernis durchgeführt. Auch der Grundriss der Wohnung wurde verändert und die ursprünglich als 2-Zimmer-Wohnung konzipierte Wohneinheit zu einer gemütlichen 3-Zimmer-Wohnung umgebaut.

Die beiden Schlafzimmer sind **angenehm ruhig und funktional geschnitten**. Eines der Schlafzimmer verfügt zusätzlich über einen direkten Zugang zum Balkon.

Raumaufteilung: Vorraum, Bad (mit Badewanne und WM-Anschluss)/WC, Wohnzimmer mit verglaster Loggia, Wohnküche, zwei Schlafzimmer (eines davon mit Balkon), Kellerabteil

Die Beheizung der Wohnung sowie auch die Warmwasseraufbereitung erfolgen mittels **Zentralheizung (Fernwärme)**. Kabel-TV und Internet ist über die **Salzburg AG** möglich.

In den Jahren 2021-2023 wurden umfassende Sanierungsarbeiten am Gebäude vorgenommen. So wurden das Dach, die Elektroinstallation im Allgemeinbereich, Kanal, Brandschutztüren etc. saniert.

Die Wohnung ist derzeit noch von den Eigentümern bewohnt. Die Übernahme der Wohnung erfolgt nach Vereinbarung.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Krankenhaus <500m
Klinik <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <3.000m

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.