

## GARTEN-Wohnung Salzburg Mitte - Lieferung



Garten

**Objektnummer: 7230/636**  
**Eine Immobilie von Peges**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	55,35 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	43,76 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	11,80 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,79
<b>Kaufpreis:</b>	390.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	97,65 €
<b>Heizkosten:</b>	5,45 €
<b>USt.:</b>	10,86 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

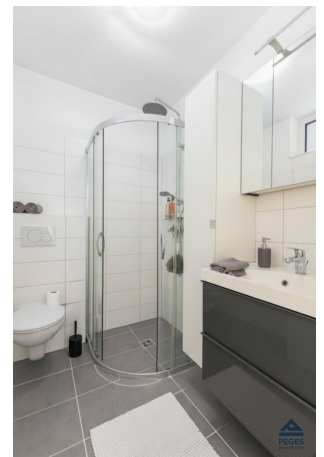
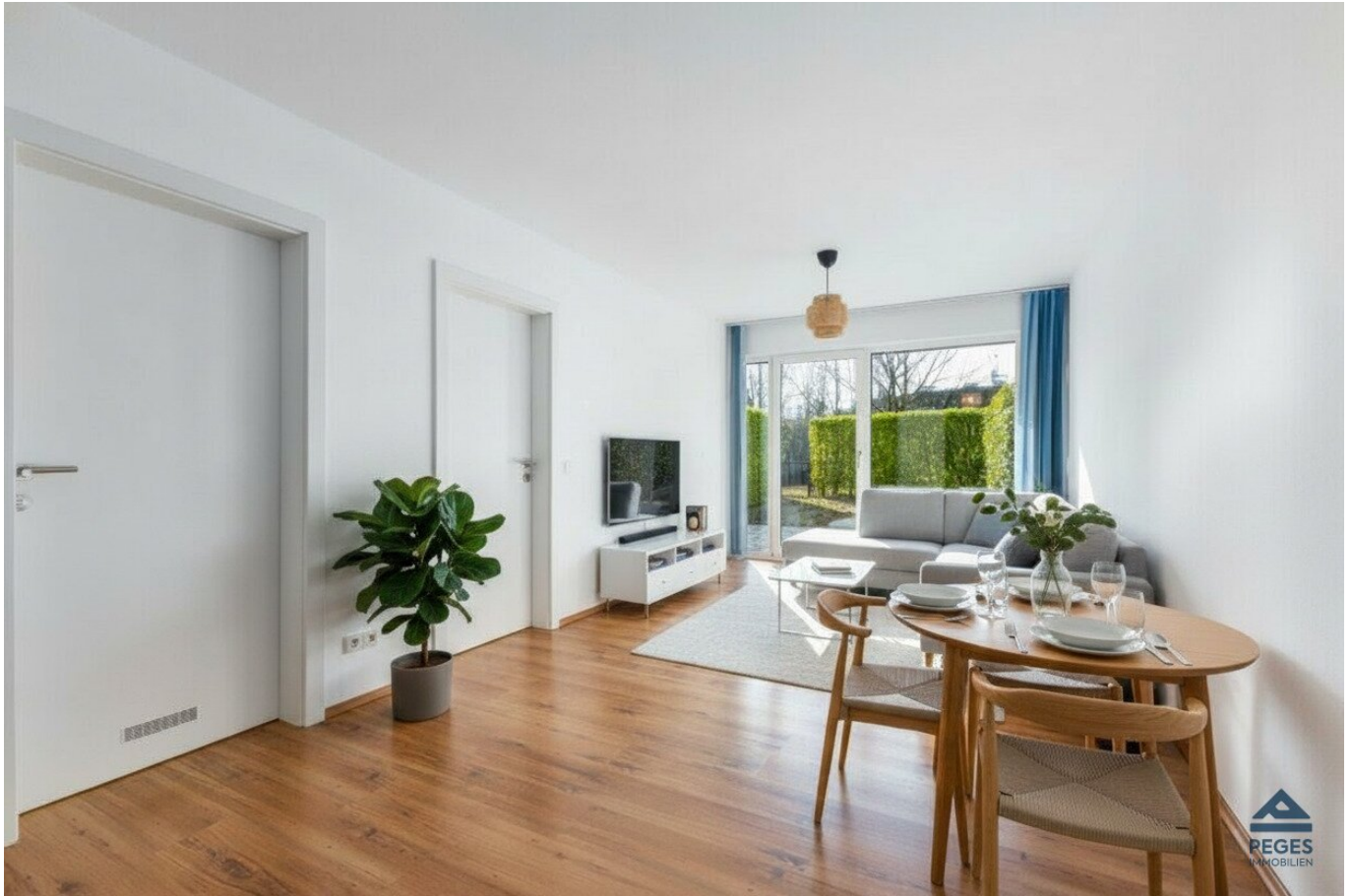
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

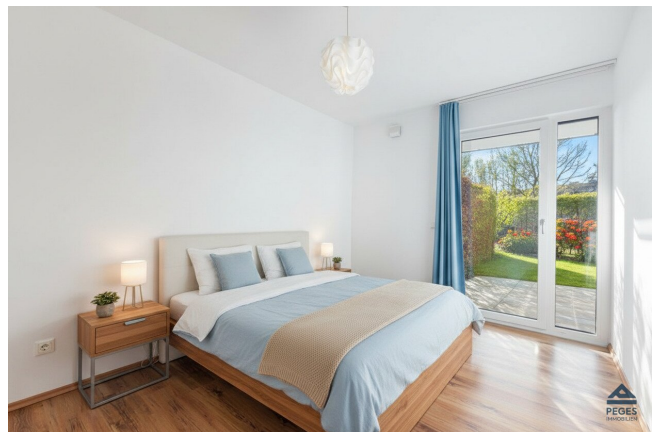
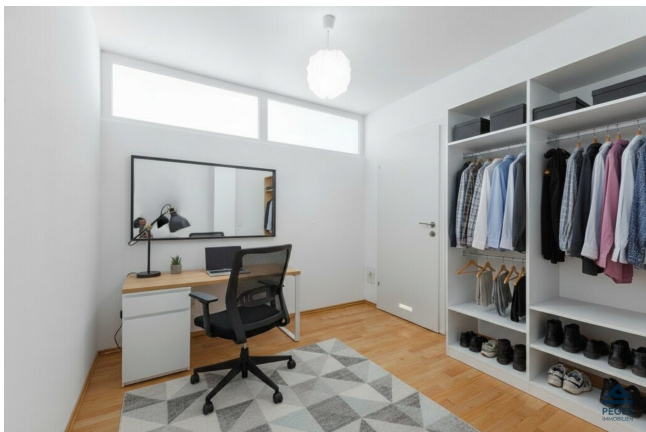
## Ihr Ansprechpartner



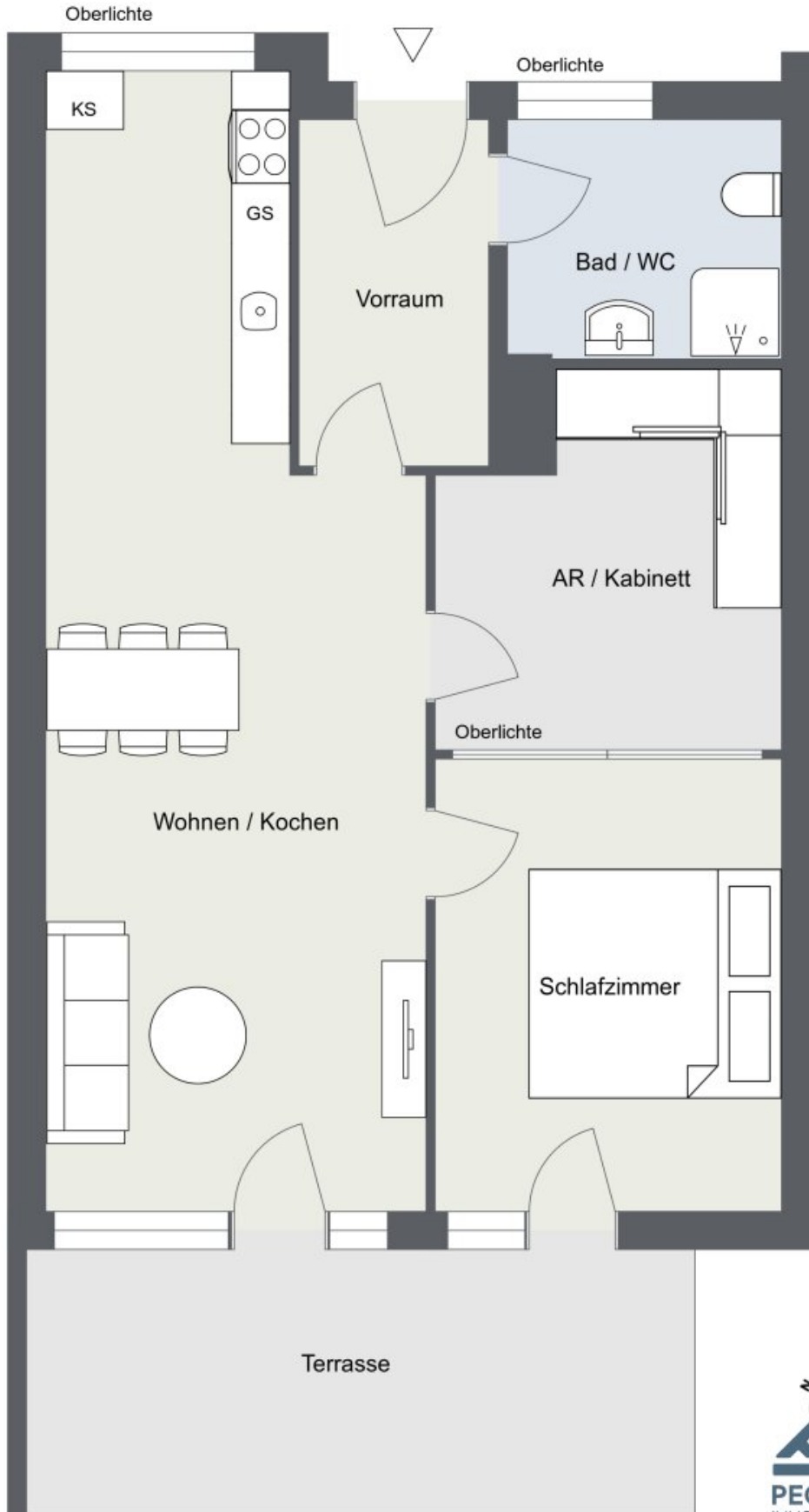
**Mag. Nicole Außersteiner**

Peges Immobilien Gesellschaft m.b.H.









Skizze - nicht maßstabsgetreu, dient der Orientierung



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **gemütliche 2½-Zimmer-Garten-Wohnung** in **Salzburg Mitte – Lieferung**, Ehrgottstraße, die durch ihre **clevere Raumaufteilung**, eine sonnige **Südwestausrichtung** und einen **sonnigen Garten** überzeugt. Die zeitgemäße Architektur des Gebäudes (**Baujahr 2013**) mit guter baulicher Ausführung und ansprechender Ausstattung schaffen eine **angenehme Wohnatmosphäre und guten Wohnkomfort**.

Bei einer **Wohnfläche von 55,35 m<sup>2</sup>** zuzüglich **Terrasse** mit ca. **15 m<sup>2</sup>** und **vorgelagertem Garten**, überzeugt die im Erdgeschoß des Gebäudes gelegene Wohnung durch eine **freundliche Gestaltung der Wohnräume**. Herzstück ist der **ideal aufgeteilte Wohn-/Essbereich** mit **offen gestaltetem Kochbereich samt Einbauküche** in hellem, **zeitlosem Design**. **Laminat- und Parkettboden** in den Wohnräumen samt **Fußbodenheizung** sorgen für ein behagliches Ambiente. Das **Bad samt WC** präsentiert sich modern mit keramischen Belägen in attraktiven Kontrastfarben und einer **barrierefreien, bodengleichen Eck-Dusche**. Der vergrößerte Abstellraum lässt sich ideal als Schrankraum bzw. Büro nutzen.

Sowohl die **Terrasse**, als auch der **eigene Garten** sind direkt **vom Wohn- und Schlafzimmer** aus **zugänglich**. Dank der Südwestausrichtung genießen Sie hier zahlreiche Sonnenstunden bis in den Abend hinein.

Raumaufteilung: Diele/Vorraum, Badezimmer (mit Dusche)/ WC, Wohnzimmer mit integriertem Kochbereich (Küche eingerichtet, samt Geräten), Kabinett/ Abstellraum, Schlafzimmer, Ausgang auf Terrasse und Garten; großes Kellerabteil, 1 fixer Tiefgaragen-Stellplatz

Ein überdurchschnittlich **geräumiges Kellerabteil** mit ca. **11,80 m<sup>2</sup>** (samt Stromanschluss) bietet zusätzlichen Platz für Hobby und Lagerung. Zudem steht ein **fixer Tiefgaragen-Stellplatz** in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung (á € 25.000,-), der separat parifiziert ist.

Die Beheizung (Fußbodenheizung) sowie auch die Warmwasserbereitung der Wohnung erfolgen zentral mittels **Fernwärme** und werden direkt über den Anbieter (Salzburg AG) verrechnet. Kabel-TV und Internet sind über die Salzburg AG möglich.

*Die Wohnung wird ohne Dekoration bzw. Mobiliar zum Kauf angeboten. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die auf den Fotos dargestellten Einrichtungsgegenstände KI-generiert wurden.*

**Kontaktieren Sie uns gerne, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen zu können. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!**

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m  
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.