

**Ihr Rückzugsort in Salzburg – sonnige Wohnung mit  
genehmigter Zweitwohnsitznutzung!**



Helles Wohnzimmer

**Objektnummer: 935**

**Eine Immobilie von VISTE Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stöcklstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	5020 Salzburg
Baujahr:	1964
Möbliert:	Voll
Nutzfläche:	55,92 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 148,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,85
Kaufpreis:	329.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.883,40 €
Betriebskosten:	168,56 €
Heizkosten:	82,62 €
USt.:	31,92 €
Provisionsangabe:	

11.844,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sigrun Kogler**

VISTE Immobilien  
Hubert-Sattler-Gasse 8







## Objektbeschreibung

### **Seltene Gelegenheit: Legal als Zweitwohnsitz nutzbare 2-Zimmer-Wohnung in Ruhelage – Nähe Altstadt Salzburg**

Diese charmante und laufend gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen, grünen Wohnanlage in bester Lage von Salzburg – nur wenige Gehminuten vom Finanzamt, der Altstadt und den Salzburger Festspielstätten entfernt. Die Wohnung liegt im vorletzten Obergeschoß eines gepflegten Mehrparteienhauses mit Allgemeinparkplätzen und ist bequem über einen Lift erreichbar.

**Besonders hervorzuheben ist, dass diese Wohnung rechtlich als Zweitwohnsitz genutzt werden darf – eine absolute Rarität in Salzburg! Ob als Festspielwohnung, Rückzugsort für Wochenenden oder Ferienimmobilie: Diese Nutzung ist hier ausdrücklich gestattet und eröffnet somit attraktive Möglichkeiten – auch für Interessenten aus Deutschland und dem benachbarten Ausland.**

Die Raumaufteilung ist äußerst durchdacht:

- Ein **helles Wohnzimmer** mit gemütlichem Wohnbereich und schönem Essplatz lädt zum Verweilen ein
- Die **Küche ist separat** begehbar, hochwertig ausgestattet (Dan-Küche, Waschmaschine integriert) und modern gestaltet
- Das **Schlafzimmer liegt ruhig** – ideal zum Erholen
- Das **Bad verfügt über ein Fenster** und wurde 2021 stilvoll modernisiert
- Ein praktischer **Einbauschränk im Vorraum** bietet viel Stauraum
- Der **Südwest-Balkon** bringt Sonne bis in die Abendstunden

Weitere Pluspunkte:

- **Fenster 2010 erneuert**
- **FI-Schutzschalter vorhanden**
- Waschküche im Haus
- Gute **Obus-Anbindung** in alle Richtungen
- **Altstadt fußläufig** erreichbar
- **Viele Radwege** in unmittelbarer Umgebung – ideal für Sport und Freizeit
- Allgemeinparkplätze in der Anlage vorhanden
- Die Wohnung kann **voll möbliert übernommen** werden – einfach Koffer packen und einziehen!

### **Fazit:**

Eine Wohnung mit Seltenheitswert – sowohl in Bezug auf die rechtliche Nutzung als auch auf die Lage und Ausstattung. Ideal für alle, die eine stilvolle und ruhige Stadtwohnung suchen, die sich auch perfekt als Ferienwohnung oder Festspielresidenz nutzen lässt.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <750m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.750m  
Flughafen <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap