

## STADTLEBEN PUR: kompakte Garconniere Nähe LKH



Wohn-/Schlafbereich\_KI generiert

**Objektnummer: 7230/679**  
**Eine Immobilie von Peges**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Wohnfläche:</b>	27,49 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 90,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,61
<b>Kaufpreis:</b>	178.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	75,36 €
<b>Heizkosten:</b>	28,57 €
<b>USt.:</b>	15,83 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

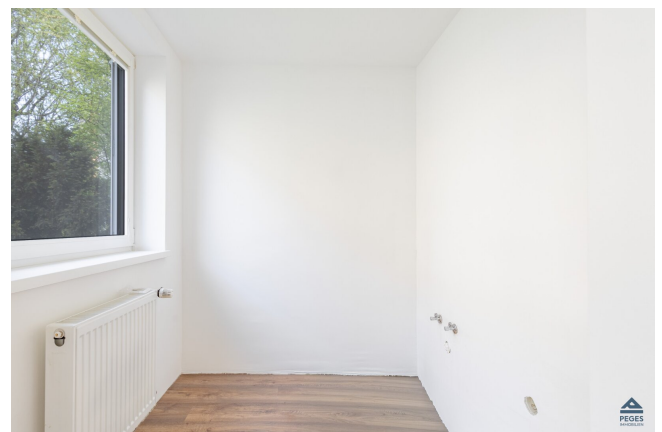
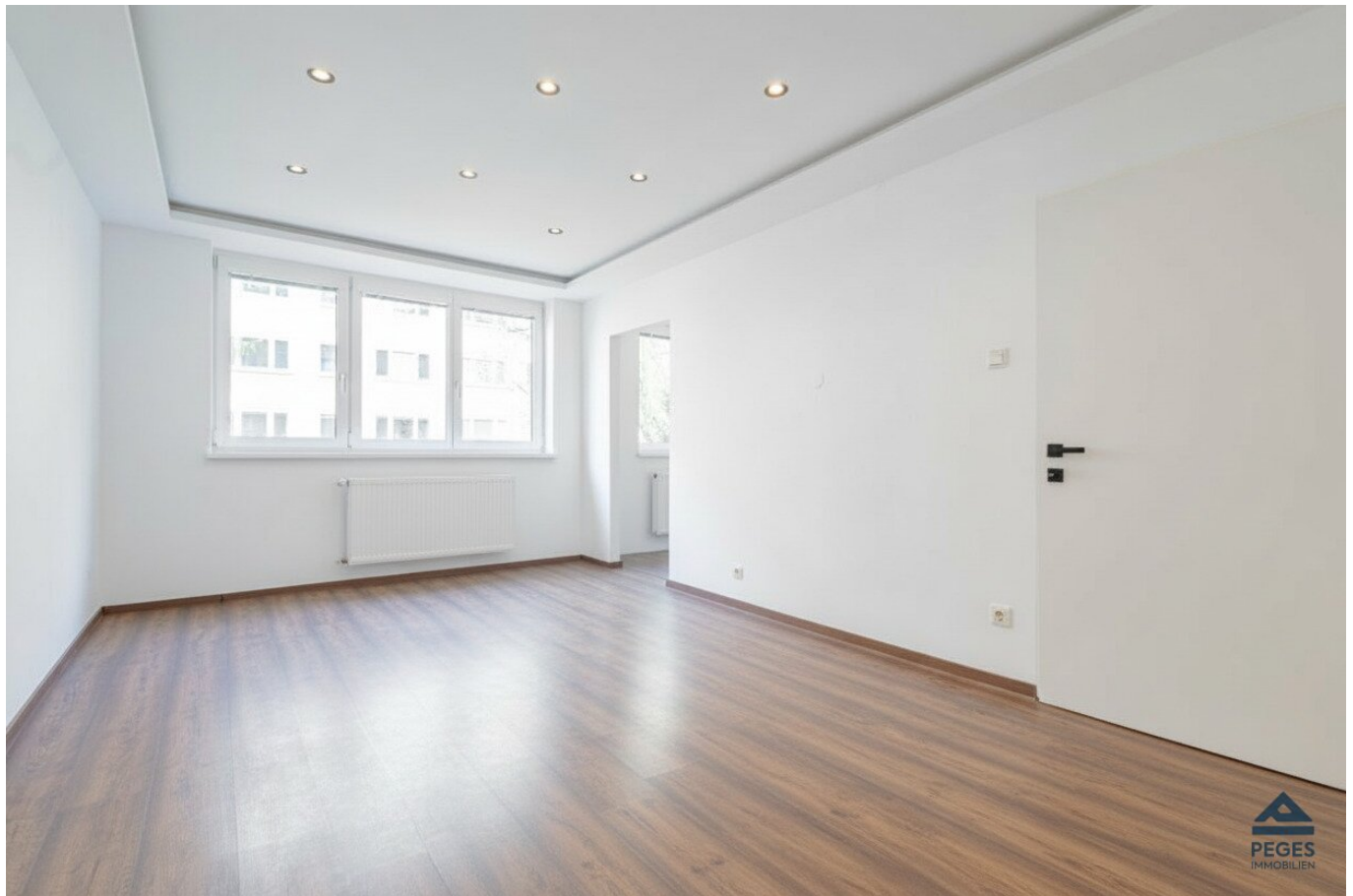
## Ihr Ansprechpartner



**Lisa Wasserbacher**

Peges Immobilien GesmbH  
Itzlinger Hauptstraße 57  
5020 Salzburg

T +43 664 991 636 90







## Objektbeschreibung

In **zentraler Stadtlage** im Salzburger Stadtteil Lehen, in der Schumacherstraße, gelangt diese kompakte **Garconniere** mit einer Wohnfläche von ca. **27,49 m<sup>2</sup>** zum Verkauf. Die unmittelbare Nähe zum Einkaufszentrum „Neue Mitte Lehen“ sowie zur Stadtbibliothek bietet eine **ausgezeichnete Infrastruktur** mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss (mit Lift)** eines Mehrfamilienhauses und ist zum **ruhigen Innenhof** ausgerichtet. Sie überzeugt durch eine **funktionale Raumaufteilung** und eignet sich ideal zur eigenen Wohnnutzung als auch zur Vermietung.

Über den Eingangsbereich/ Vorraum gelangt man in die Sanitärbereiche (Bad, WC getrennt) sowie den Wohnraum. Durch die abgehängte Decke mit Einbauspots und dem gepflegten Vinylboden ist ein modernes Design gegeben. Der separate Küchenbereich (mit Fenster) bietet Platz zur Einrichtung einer neuen Küchenzeile (-dzt. nicht eingerichtet). Der Sanitärbereich ist teilsaniert und mit zeitgemäßen Fliesen ausgestattet - Dusche und WM-Anschluss sind vorhanden; (dzt. kein Waschbecken montiert). Das getrennte WC ist mit hellen zeitlosen Fliesen ausgestattet.

*Räumliche Aufteilung:* Vorraum, Bad (teilsaniert mit Dusche und WM-Anschluss), WC separat, Wohn-/Schlafraum, Küche (nicht eingerichtet); Kellerabteil

Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet. Weiters sind auch Allgemeinräumlichkeiten wie Waschküche, etc. im Haus vorhanden.

PKW-Stellplätze sind im allgemeinen Bereich (blaue Zone) verfügbar.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt mittels **Zentralheizung (Fernwärme)** - bereits im Mietpreis/ in den Betriebskosten inkludiert; die Warmwasserbereitung mittels Boiler.

Die Wohnung eignet sich ideal zur Kapitalanlage als auch zur allfälligen Eigennutzung. Eine gute Vermietbarkeit ist jedenfalls gegeben (-Mietinteressenten sind bei uns bereits vorgemerkt).

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

**Für weitere Informationen und Details stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und 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 <1.000m  
Krankenhaus <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.