

**Seltene Gelegenheit: möblierte Wohnung in Toplage mit  
Balkon & Tiefgarage**



**Objektnummer: 7008/226**

**Eine Immobilie von Selling-Homes Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	5020 Salzburg
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	71,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,42 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A+ 11,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A++ 0,48
<b>Kaufpreis:</b>	445.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



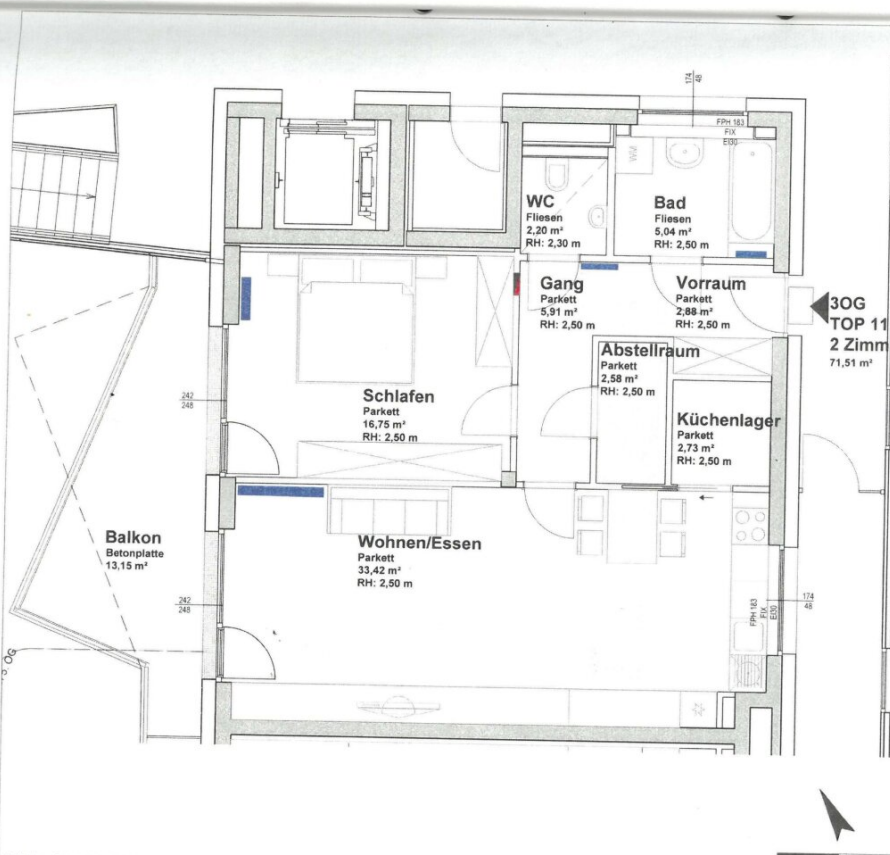
**Sanela Hodzic**

Selling-Homes Immobilien GmbH  
Ortnergasse 15/4









Alle offenbaren Fenster sind Drainagefenster, restliche Fenster sind Fixverglas. Dargestellte Einrichtungsgegenstände sind unverbindliche Vorschläge, zulässige Bauteilarten sind möglich. Pläne sind in der Ausführung für die Einbringung gilt es Notwendig zu nennen. Unvollständige Flächenabweichungen aufgrund technischer oder behördlicher Erfordernisse können nicht ausgeschlossen werden. Alle Maße sind in der Darstellung angegeben. Die Umbaumöglichkeit auf barrierefrei ist im Plan dargestellt.

**Projekt**  
STADTPARK LEHEN  
WOHNBEBAUUNG IGNAZ-HARRER-STRASSE  
BAUFELD 2  
IGNAZ-HARRER STRASSE 75

**Bauherr**  
gswb  
Gemeinnützige Salzburger  
Wohnbaugesellschaft mbH  
Ignaz-Harrer-Strasse 84,  
5020 Salzburg

**Planer**  
SOMA ARCHITECTURE  
Oberwieser / Haidinger / Isenegger / Huber  
Zieler  
Mühlbühlstrasse 7/8, 5020 Salzburg  
+43 (0) 662 82020  
info@soma-architects.com

Geschicht	Rechenform	Baujahr / Top	Zimmer	m <sup>2</sup>
3. Obergeschoss	E	Haus 4 Top 11	2	71,51

**Lageplan**  
Geschäftsübersicht

**Maislad**  
1:50

**Datum / Monat**  
08.08.2017 / F

**Bearbeiter**  
HT/ET

**FREIGABE**

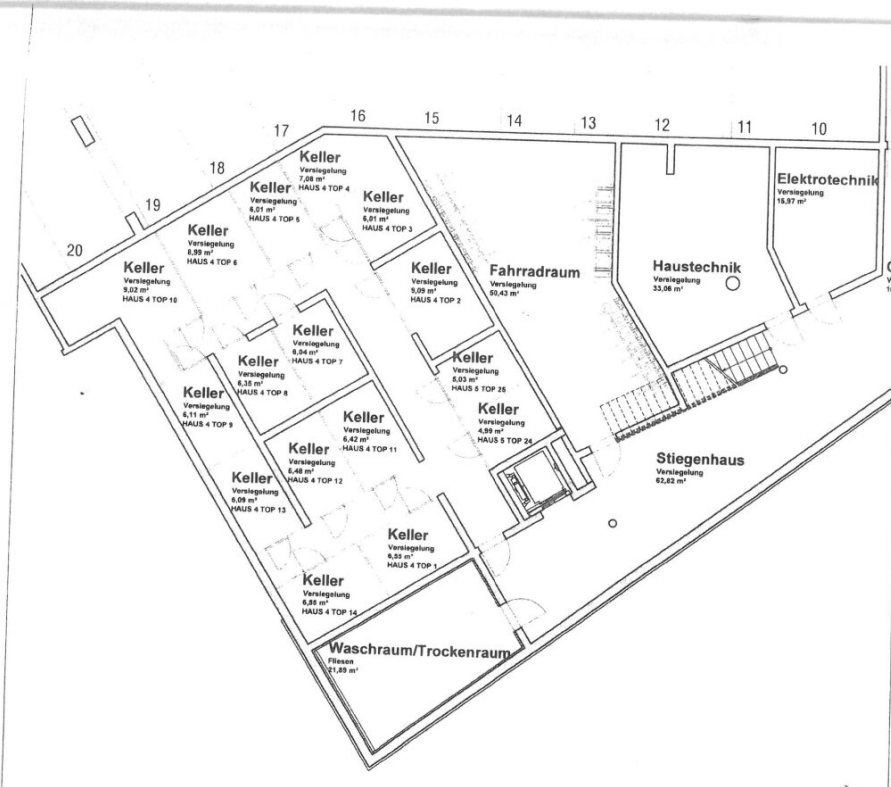
STADTPARK LEHEN 1/3  
 WOHNBEBAUUNG IGNAZ-HARRER-STRASSE  
 BAUFELD 2

gswb  
 Gemeinnützige Salzburger  
 Wohnungsgesellschaft mbH  
 Ignaz-Harrer-Strasse 84  
 5020 Salzburg

Planer:  
 SOMA ARCHITECTURE  
 Direktorin Margarete Schreyer-Huber  
 27.04.17  
 Hans-Walter-Str. 62/1 Salzburg  
 +43 (0) 662 52004  
 info@soma-architektur.com

Geschichtl. Bauformen Bauzeit / Top. Zimmer m<sup>2</sup>

Untergeschoss Ausschnitt



Alle offenbaren Fenster sind Dreiflügelventiler, einseitige Fenster sind freisichtig. Dargestellte Einrichtungsgegenstände sind unverbindliche Vorschläge. Zusätzliche Bauelemente sind möglich. Planmetrie und Höhenmetrie.  
 Für die Einrichtung gilt es Naturmaterial zu wählen. Geringfügige Flächenabweichungen aufgrund technischer oder betrieblicher Änderungen können nicht ausgeschlossen werden. Abbildung stichwortartig dargestellte Sanitärgegenstände stellen die Limbunmöglichkeit auf sanitäres Wohnen dar.



Maßstab	Datum / Index	Baufach	HT / ET	FREIGABE
1:100	01.12.2017 / B			

## Objektbeschreibung

Diese charmante und vielseitige Wohnung in begehrter Lage von Salzburg vereint urbanes Wohnen mit naturnaher Erholung – ein echtes Highlight am Immobilienmarkt!

Auf ca. 71,51 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie ein flexibles Raumkonzept: Ursprünglich als großzügige 2-Zimmer-Wohnung geplant, wurde sie mittels Leichtbauwand (Rigips) in eine 3-Zimmer-Wohnung umgestaltet. Die Wand kann bei Bedarf problemlos entfernt werden – ideal für individuelle Wohnbedürfnisse.

Ein besonderes Highlight ist der ca. 13,15 m<sup>2</sup> große Balkon mit herrlichem Blick auf den hauseigenen Park sowie die Salzach. Hier genießen Sie entspannte Stunden in ruhiger, grüner Umgebung – trotz zentraler Lage.

Die Wohnung wird komplett möbliert übergeben und ist somit sofort bezugsbereit oder optimal zur Vermietung geeignet.

### **Raumaufteilung & Highlights im Überblick:**

- Flexible Raumgestaltung (2- oder 3-Zimmer möglich)
- ca. 71,51 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Balkon mit ca. 13,15 m<sup>2</sup> und Blick ins Grüne sowie auf die Glan (Balkon überdacht)
- Badezimmer mit Badewanne
- WC separat
- Komplett möbliert – sofort bezugsfertig
- Ruhige Lage direkt an die Glan mit hauseigenem Park
- Zentrale Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur

- Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar
- Kellerabteil mit ca. 6,42 m<sup>2</sup>
- Tiefgaragenstellplatz inklusive
- Besucherparkplätze direkt vor der Tür

Diese Wohnung bietet eine ideale Kombination aus zentraler Lage, hoher Lebensqualität und flexibler Nutzung - ideal für junge Paare, Familien oder Anleger, die eine moderne Wohnung in guter Lage suchen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
 Kindergarten <500m  
 Universität <1.000m  
 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