

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



Objektnummer: 7008/226

Eine Immobilie von Selling-Homes Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

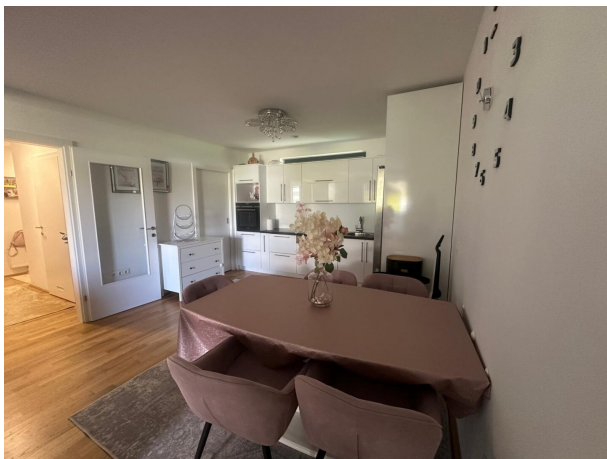
Ihr Ansprechpartner



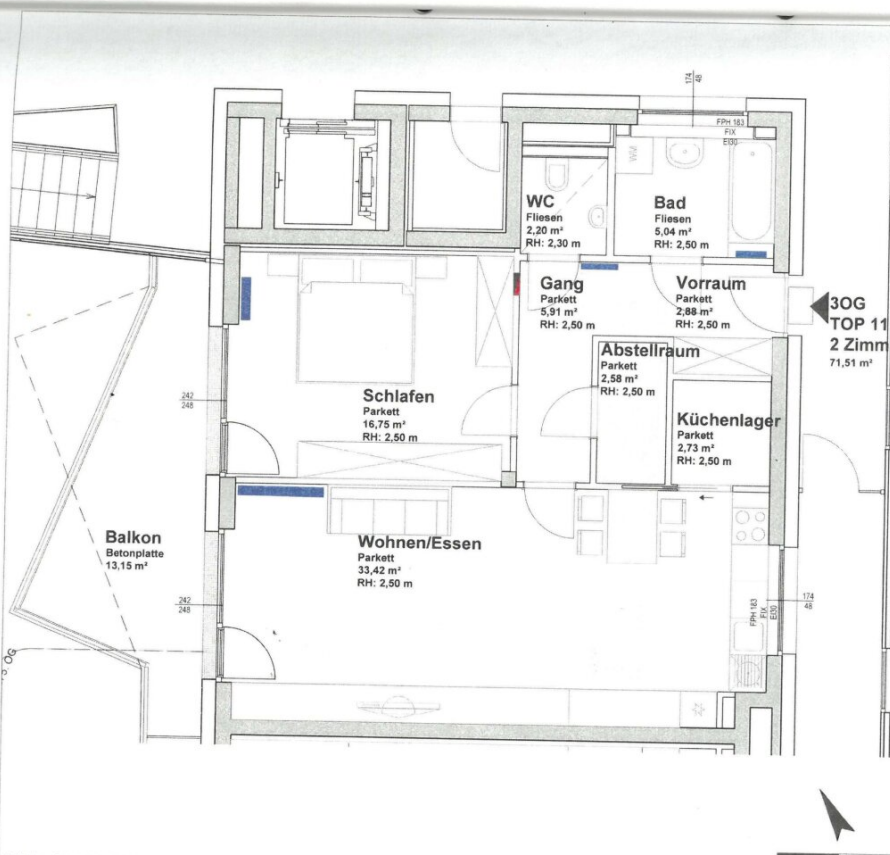
Sanela Hodzic

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 Maßstab für die Einordnung gilt es National zu nennen. Unvollständige Flächenabmessungen aufgrund technischer oder behördlicher Erfordernisse können nicht ausgeschlossen werden. Alle Maße sind in der Angabe der Einrichtungsgegenstände stellen die Umbaumöglichkeit auf barrierefrei vor. Vorname des

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

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

Planer
SOMA ARCHITECTURE
 Oberwieser / Haidinger / Isenegger / Huber
 Zisterne
 Marktplatz 7/1b, 5020 Salzburg
 +43 (0) 662 82020
 info@soma-architects.com

Geschicht	Rechenform	Baujahr / Topf	Zimmer	m ²
3. Obergeschoss	E	Haus 4 Topf 11	2	71.51

Lageplan

Geschäftsübersicht

Maßstab	Datum / Monat	Bearbeiter	HT / ET	FREIGABE
1:50	08.08.2017 / F			

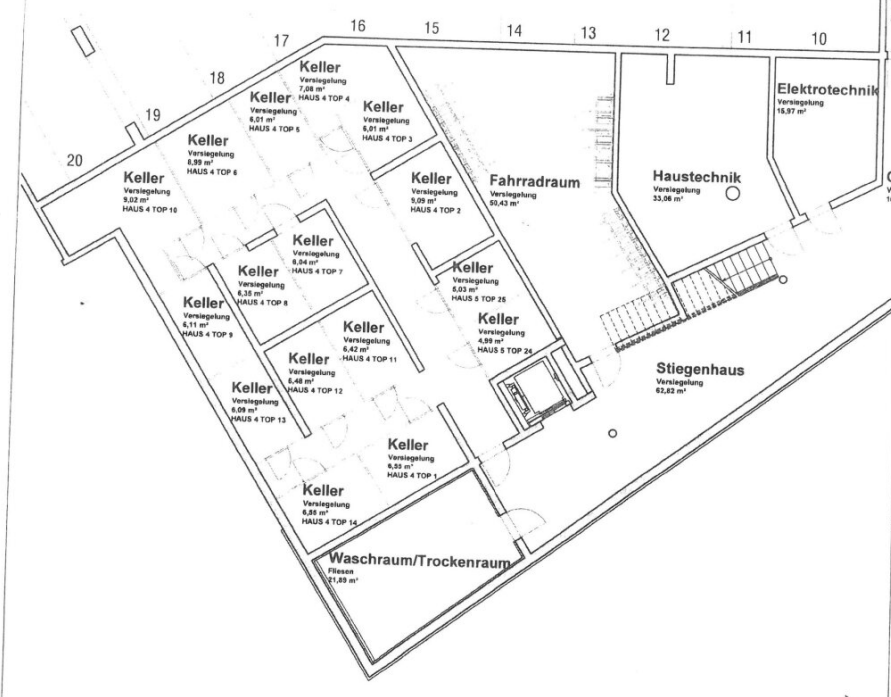
STADTPARK LEHEN 1/3
 WOHNBEBAUUNG IGNAZ-HARRER-STRASSE
 BAUFELD 2

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

Planer:
 SOMA ARCHITECTURE
 Dipl.-Ing. Michael Soma
 Dipl.-Ing. Barbara Soma
 1100 Wien, 1040 Salzburg
 0688 100 1000
 info@soma-architektur.com

Geschicht: Baubühnen Bauelemente Zimmer m²

Verf. Maß: Untergeschoss Ausschnitt



Alle offenbaren Fenster sind Dreiflügelventil, weitere Fenster sind Insektiv. Dargestellte Einrichtungsgegenstände sind unverbindliche Vorschläge. Zusätzliche Bauelemente sind möglich. Planmaße sind Halbmäße.
 Für die Einrichtung gilt es Naturmaterial zu wählen. Günstigste Flächenabdeckungen aufgrund technischer oder betrieblicher Erkenntnisse können nicht ausgeschlossen werden. Abbildung stichwortartig dargestellte Sanitärgegenstände stellen die Limbungsflächen 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 m² 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 m² 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 m² Wohnfläche
- Balkon mit ca. 13,15 m² und Blick ins Grüne sowie auf die Salzach (Balkon überdacht)
- Badezimmer mit Badewanne
- WC separat
- Komplett möbliert – sofort bezugsfertig
- Ruhige Lage direkt an der Salzach mit hauseigenem Park
- Zentrale Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur

- Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentliche Verkehrsmittel fußläufig erreichbar
- Kellerabteil mit ca. 6,42 m²
- 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